

Doctorado en Estudios Urbano Regionales

**Bauhaus-Universität
Weimar**



**Universidad Nacional
de Córdoba**

Fakultät Architektur und Urbanistik

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño

Facultad de Filosofía y Humanidades

La microdensificación emergente de los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina

Una alternativa sostenible y eficiente para la revitalización
de la ciudad construida

Die entstehende Mikroverdichtung der Viertel des Innenstadtrands in Córdoba, Argentinien

Eine nachhaltige und effiziente Alternative für die Revitalisierung
der gebauten Stadt

Emergent Micro-densification in Pericentral Neighbourhoods in Córdoba, Argentina

Sustainable and Efficient Alternative to Revitalizing the Built City

Tesis doctoral
presentada por

Sara María Boccolini

en requerimiento para obtener el título de
Doctora en Estudios Urbanos y Regionales

Bajo la dirección de
Prof. PhD Max Welch Guerra
PhD Arq. Beatriz Giobellina

Córdoba
2018

Declaración de honor

Por la presente declaro por mi honor que realicé el presente trabajo sin la ayuda no autorizada de terceros y sin colaboraciones de terceros que no sean las especificadas. Los datos y conceptos tomados directa o indirectamente de otras fuentes están claramente marcados, indicando la fuente.

De igual manera, no participaron otras personas en la preparación del material sustantivo del presente trabajo. En particular, no recurrí a la ayuda de los servicios de preparación o asesoría (asesores de doctorado u otras personas). Nadie ha recibido de mí beneficios monetarios directos o indirectos por el trabajo relacionado con el contenido de la tesis presentada.

Declaro por mi honor que, según mi leal saber y entender, he dicho la verdad pura y no he ocultado nada.

Córdoba, 20 de marzo de 2018.

Sara M. Boccolini

Bauhaus-Universität Weimar

Universidad Nacional de Córdoba

DOKTOR PHILOSOPHIAE

SARA MARÍA BOCCOLINI

La Bauhaus-Universität Weimar a través de la Fakultät Architektur und Urbanistik, y la Universidad Nacional de Córdoba a través de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño otorgan a Sara María Boccolini, nacida en Córdoba, Argentina el 2 de mayo de 1982, el grado académico de Doktor Philosophiae (Dr. Phil.).

Completó su tesis doctoral “La microdensificación emergente de los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina. Una alternativa sostenible y eficiente para la revitalización de la ciudad construida” y en su defensa ha demostrado su capacidad científica , por lo que recibió el veredicto general ”“.

El tribunal estuvo formado por:

Prof. PhD Max Welch Guerra

Prof. PhD Frank Eckardt

Dr. Arq. Natalia Czytajlo

Dr. Arq. Mónica Martínez

Dr. Arq. Graciela Nozica

Córdoba, 20 de marzo de 2018.

A Vlasta.

Die entstehende Mikroverdichtung der Viertel des Innens- tadtrands in Córdoba, Argentinien

Eine nachhaltige und effiziente Alternative für die Revitali- sierung der gebauten Stadt

Zusammenfassung

Córdoba ist die Hauptstadt der gleichnamigen Provinz im Nordosten Argentiniens. Sie ist der Mittelpunkt der zweitgrößten Metropolregion des Landes (bekannt unter der spanischen Abkürzung AMCBA) und ein wichtiges kulturelles und wirtschaftliches Zentrum des Landes.

Derzeit scheint die Stadt durch zwei gegensätzlichen Prozesse geprägt, die zeitgleich von statten gehen: Einerseits die Erneuerung des Zentralbereichs und der Umgebung durch Hyperverdichtung, mit dem damit verbundenen Verlust des sozialen und architektonischen Erbes und dem Zusammenbruch der vorhandenen Infrastruktur-Netzwerke. Andererseits die Expansion der gebauten Stadt auf ländliche und industrielle Gebiete der städtischen Peripherie, was aufgrund einer abnehmenden Belegungsdichte immer mehr zu einer Verdünnung der Stadtstruktur führt.

Darüber hinaus konzentriert sich der Wohnungsbau auf immer kleinere Gruppen und dies obwohl sich sowohl der Wohnungsbau beschleunigt als auch das Angebot an urbanen Wohnräumen erhöht: Während private Immobilienprojekte fast ausschließlich auf Bevölkerungsgruppen mit hohem Einkommen und Investoren, die nicht in der Stadt wohnen, ausgerichtet sind, sind die staatlichen Investitionen im sozialen Wohnungsbau ausschließlich für die Bevölkerungsgruppen mit den niedrigsten Einkommen bestimmt. Dadurch entsteht ein Defizit an Wohnangeboten für die Mittelschicht Córdobas, die fast 45% der Stadtbevölkerung ausmacht.

Diese Schwerpunktsetzung ist auch bei lokalen Stadtforschern und Stadtplanern zu erkennen. Die aktuelle Situation der perizentralen Gebiete und Zwischenbereiche der Stadt sind weniger präsent, obgleich diese mehr als 30 % der urbanisierten Stadtfläche einnehmen und von der Mehrheit der Stadtbevölkerung bewohnt werden.

Um diese Wissenslücke zu schließen, stehen die perizentralen Stadtviertel, die das Stadtzentrum umschließen, im Mittelpunkt dieser Arbeit. Sie sind ab 1940 als Erweiterungen der Vorstadt entstanden und etablierten sich im Laufe der 1960er Jahre als Wohngebiete mit einer geringen Bevölkerungsdichte, die heute von der Mittelschicht bewohnt werden und die höchste Umweltqualität und urbane Qualität der Stadt aufweisen. Die Gesetzgebung begrenzt dabei die Bebauung der Grundstücke auf Einfamilienhäusern, um die gewünschte geringe Bevölkerungsdichte beizubehalten. Man könnte die Untersuchung von bereits konsolidierten und stabilen urbanen Sektoren als sinnlos betrachten. Doch, wenn sie im Detail analysiert werden, zeigen sich komplexe demografische, räumliche und funktionale Transformationen, die von Interesse sind.

Obwohl sich über die Jahre hinweg in diesen Stadtvierteln das bis zu diesem Moment angeblich „perfekteste“ Wohnmodell materialisiert hat, nämlich ein Modell, welches „alle möglichen städtischen Wohnbedürfnisse erfüllt“, leidet das soziale Gefüge und die bebaute Umwelt darunter. Das aktuelle Szenario zeigt, trotz des demografischen Wachstums von Cordoba und der Metropolregion AMCBA, einen konstanten Bevölkerungsrückgang in diesen Stadtvierteln: Junge Leute verlassen die Wohngegenden, während die zurückbleibende Bevölkerung altert und die Anzahl an verlassenen Gebäude stetig steigt. Für die auf dem Immobilienmarkt angebotenen Gebäude ist es schwierig, den Immobilienwert zu halten geschweige denn Käufer zu finden. Im Gegensatz zu anderen Bereichen der Stadt, die sich in einer ähnlichen Position befinden, sind diese Stadtviertel nicht im Fokus großer Immobilienaktivitäten. Dies widerspricht ihrer privilegierten Lage innerhalb der Stadtstruktur.

Diese Entwicklungen wurden lange Zeit übersehen. Zum einen da sie das Ergebnis von Prozessen sind, die wenig Auswirkungen auf die Stadt haben und zum anderen weil diese Prozesse in den heutigen lokalen städtischen Wohnmodellen nicht berücksichtigt werden, welche auf rationalistischen und deterministischen Theorien aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts basieren und diese perizentralen Stadtviertel als städtisches Allheilmittel betrachten. Es ist unmöglich eine Hypothese abzuleiten, die aktuelle oder zukünftige Szenarios der perizentralen Stadtviertel in Córdoba unter diesen Rahmenbedingungen erklärt.

Daher stellt diese Arbeit solche Modelle und ihre Fähigkeit, die Entwicklung der Stadt zu erklären oder in ihr effektiv zu arbeiten, in Frage und schlägt einen theoretischen Rahmen vor, der zum Verständnis, zur Erklärung und zur effektiven Umsetzung in der Stadt beitragen soll. Dies erfolgt auf Grundlage der Auseinandersetzung mit einem informellen Phänomen, welches deutlich (aber nicht ausschließlich) in diesen perizentralen Stadtvierteln erkennbar ist: die aufkommende Mikroverdichtung.

Aufgrund der bereits genannten Unmöglichkeit, existierende Immobilien gewinnbringend auf den Markt zu bringen, suchen Eigentümer neue Wege, um ihr Wohneigentum aufzuwerten, ihren Kindern den Zugang zu einer Wohnung zu erleichtern oder ihre Ersparnisse sicher zu investieren und sich dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle außerhalb des traditionellen Immobilienmarktes zu sichern. Aus diesem Grund erhöhen die Eigentümer die Anzahl der funktionalen Einheiten auf ihrem Grundstück, indem sie freie Fläche bebauen oder veraltete Konstruktionen renovieren. Das Stadtgefüge wird dabei durch diese Eingriffe nicht tiefgreifend verändert. Des Weiteren wird das Wohnraumangebot in diesen Stadtvierteln umfangreicher und verhindert nicht nur die Verdrängung der alten Bewohner, sondern zieht auch neue an. Auch werden dem ursprünglichen Wohngebiet zusätzliche nicht-residentielle Nutzungen hinzugefügt, die das Stadtgefüge bereichern.

Letztendlich hat die Mikroverdichtung der perizentralen Nachbarschaften eine spezielle Eigenschaft, und zwar seinen emergenten / aufkommenden Zustand: Der Prozess erfolgt ohne allgemeine Planung (und auch außerhalb des rechtlichen Rahmens). Hauptakteure dieses Wandels sind die Eigentümer selbst, die ohne jegliche vorherige Absprachen agieren. Ob aus Notwendigkeit oder aus Opportunismus heraus, es handelt sich dabei um einen fragmentierten Prozess. Es beinhaltet eine Vielzahl individueller Aktionen, die als ein „Trend“ oder „neu aufkommendes Muster“ innerhalb der allgemeinen Organisation der perizentralen Stadtviertel zu begreifen sind und das Stadtgefüge auf subtile aber endgültige Art und Weise erneuern.

Die vorliegende Arbeit stellt die Hypothese auf, dass die aufkommende Mikroverdichtung in diesen Stadtvierteln von Córdoba ein Revitalisierungsprozess ist, der das Potenzial des Stadtgefüges nachhaltiger und effizienter nutzt als das formell auferlegte Stadtentwicklungsmodell.

Aufgrund des offenkundigen Gegensatzes zwischen dieser Hypothese und den aktuellen Rahmenbedingungen der lokalen Stadtentwicklung, ist es notwendig, einen theoretischen Rahmen zu schaffen, der die offensichtlichen Widersprüche auflöst und die Arbeitshypothese einrahmt. Diese These ordnet sich dem systemischen Ansatz der Komplexität zu, der analytischen Erforschung von komplexen Systemen. Dieser theoretische Rahmen ermöglicht, die aufkommenden Prozesse als integraler Bestandteil einer Stadt (ein „urbanes System“), seine Entwicklung im Laufe der Zeit, seine Komplexität und die Faktoren, von denen die urbane Nachhaltigkeit und Effizienz abhängen, zu erklären.

Der systemische Ansatz begreift die Stadt als ein komplexes und dynamisches System in ständiger Entwicklung; ein System, das eher durch die Wechselbeziehungen zwischen seinen Komponenten und zwischen diesen und dem Kontext bestimmt wird, als durch den einzelnen Zustand jedes Elements. Die Qualität und Quantität dieser Interaktionen steht dabei an erster Stelle und definiert sogar den urbanen Zustand eines Ballungsgebietes. Urbanität ist nicht allein durch ihre Größe oder ihre Dichte gegeben, sondern ist gemäß der Synergie definiert, die durch eine Vielzahl an verschiedenen Interaktionen und Wech-

selwirkungen zwischen unterschiedlichen Akteuren produziert wird. Dieser Prozess heißt Synoikismos. Die Entfaltung der technologischen, sozialen und politischen Entwicklungen und Innovationen, die den städtischen Zustand charakterisieren, ist das inhärente Ergebnis dieser Interaktionen und eine direkte Funktion ihrer Intensität, Vielfalt und Redundanz, sowohl räumlich als auch zeitlich.

Laut diesen Voraussetzungen ist ein nachhaltiges und effizientes Städtensystem eines, das durch die Maximierung der menschlichen und materiellen Ressourcen (und der Systembelastbarkeit entsprechend) mehrere unterschiedliche und dezentrale Austauschnetzwerke entwickelt, die inklusive Synergie- und Entwicklungsprozesse erzeugen. Dies bedeutet zum einen eine energieeffiziente Stadt, auch effizient im Konsum jeglicher Ressourcen und zum anderen eine kompakte Stadt, welche mehrere Begegnungen zwischen verschiedenen Akteuren ermöglicht, die Beteiligung an politischen Mechanismen und die intensive Nutzung des öffentlichen Raums, die Fußgängermobilität und eine funktionale und soziale Vielfalt in der Stadt fördert. Dies schließt auch Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an Veränderungen durch Widerstands- oder Transformationsprozesse ein.

Laut den lokalen Stadtentwicklungsmodellen, sind aufkommende und informelle Prozesse, wie die Mikroverdichtung, ein Zeichen der Krise im städtischen System: Anomalien, die durch die Entwicklung von schädlichen Prozessen im Konflikt mit dem Rest der Stadtstruktur entstanden sind. Konflikte, die sogar zum Zusammenbruch führen können. Laut dem theoretischen Ansatz dieser Arbeit jedoch, können diese Prozesse auch als Versuch des Systems verstanden werden, sich selbst zu regulieren und sich an neue Situationen anzupassen: Als Antwort auf ein ungelöstes Spannungsszenario; eine Art und Weise, in der das System sich selbst organisiert, um auf diese Spannung zu reagieren, indem ein neues Gleichgewicht gesucht wird.

Die Arbeit strukturiert sich anhand von diesem theoretischen Rahmen, um die folgenden Fragen beantworten zu können:

- Erstens, welche besonderen Rahmenbedingungen führen zu der aufkommenden Mikroverdichtung in den perizentralen Stadtvierteln in Córdoba?
- Begreift man die Mikroverdichtung als Antwort auf eine bestimmte Situation innerhalb des städtischen Systems, stellt sich folgende zweite Frage: Welches Ausmaß an Nachhaltigkeit und Effizienz ermöglichen die Prozesse der Mikroverdichtung in den perizentralen Stadtvierteln im Speziellen und in Córdoba im Allgemeinen?
- Nach der Identifizierung der Auswirkungen dieser Prozesse auf die Stadtstruktur, sowie des damit einhergehenden transformativen und organisatorischen Potenzials steht die dritte Frage im Raum: Kann die Erforschung von aufkommenden Prozessen dieser Art einen konzeptionellen und instrumentellen Beitrag zur lokalen Stadtplanung leisten?

Um diesen Fragen nachzugehen wurde im weiteren Verlauf der Forschung eine Dokumentenanalyse durchgeführt, um den spezifischen Zustand der perizentralen Stadtviertel, der das Phänomen der aufkommenden Mikroverdichtung ermöglicht, zu rekonstruieren. Diese Analyse vollzog sich in zwei Schritten:

Als Erstes wurden die perizentralen Stadtviertel und der Grund für ihr besonderes Urbanisierungsmuster historisch rekonstruiert und dadurch als (nahezu) monofunktionelle Wohnviertel mit einer geringen Bevölkerungsdichte identifiziert.

Als Zweites wurde das aktuelle urbane Szenario Córdobas hinsichtlich der Produktion von und dem Zugang zu städtischem Habitat analysiert, um urbane, regionale und globale Variablen zu entwickeln, die die Entwicklungstrends der Stadt bestimmen. Dieses Vorgehen ermöglichte die Formulierung eines umfassenden Arguments, das alle Prozesse erklärt, die bisher als „gleichzeitig aber widersprüchlich“ erfasst wurden. Darüber hinaus erklärt und prognostiziert dieses Argument die „undenkbare“ Situation von perizentralen Stadtvierteln.

Nach der Rekonstruktion des aktuellen Szenarios wurde ein kurzes und mittelfristiges (10 Jahren) Trendszenario des Phänomens abgeleitet. Dies diente dazu, die unterschiedlichen

Entwicklungsmuster in Córdoba zu vergleichen und deren Auswirkungen auf die Stadtstruktur zu bewerten.

Im weiteren Verlauf der Arbeit wurde die Analyse der Mikroverdichtung hinsichtlich der Veränderungen im sozialen, funktionalen und räumlichen Stadtgefüge fortgeführt. Als Ergebnis wurde ein mögliches Zukunftsszenario vorgeschlagen, bei dem das Muster der Mikroverdichtung formalisiert und somit das räumlich-funktionale und sozioökonomische Gefüge der Stadtviertel transformiert wurde. Anschließend wurden das Potenzial und die Stärken (und Schwächen) gegenüber dem mittelfristigen Trendszenario von Córdoba und den perizentralen Stadtvierteln spezifiziert.

Basierend auf diesen Ergebnissen wurden verschiedene Stadtentwicklungsmuster von Córdoba mithilfe der Variablen analysiert, die als strukturelle Bedingungen für Nachhaltigkeit und Effizienz definiert waren. Mit dem Ergebnis, dass die Nachhaltigkeit und die Effizienz der Mikroverdichtungsszenarien deutlich größer war als in den aktuellen Trendszenarien. Die vorliegende Analyse konnte somit die Hypothese dieser Arbeit belegen.

Im letzten Abschnitt der Arbeit wurde der Diskussionsteil eröffnet. Die erste Diskussion befasste sich mit der Entwicklung, die eine progressive Revitalisierung fördert anstatt einer vollständigen Erneuerung des Stadtgefüges oder der Schaffung von neuem städtischem Land in der ruralen Peripherie der Stadt. Zudem fördert sie sowohl auf soziale, räumliche als auch funktionale Art und Weise eine kompakte, vielfältige und integrative Stadt. Diese Entwicklung beruht auf der Multiplikation und Diversifizierung der Akteure, die im Städtebau involviert sind, und betrachtet diese Prozesse, sowie die Ermächtigungs-, Beteiligungs- und Staatsführungsmechanismen als Instrumente zur Erlangung einer größeren Nachhaltigkeit und Effizienz in der Stadtentwicklung. Das bedeutet, eine Stadt, die in der Lage ist, kreativere Synergien zu schaffen und so zu sozialen, technologischen und wirtschaftlichen Vorteilen kommt.

Des Weiteren betonte diese Arbeit die Rolle der aufkommenden Prozesse in einem städtischen System. Die aufkommende Mikroverdichtung hat wenig Einfluss auf die städtische Struktur von Córdoba. Jedoch ist es ein wichtiger Mechanismus, um die Verarmung und den Verlust von Ressourcen in perizentralen Bereichen und Zwischengebieten zu verhindern, d.h. um den partiellen Zusammenbruch der städtischen Struktur zu vermeiden und gleichzeitig Urbanität in Gebieten zu schaffen, die als bloße Wohnungsviertel charakterisiert sind.

In der Stadtplanung ist es wichtig, auf aufkommende Prozesse in der Stadtentwicklung und auf die Erzeugung von Synergien Wert zu legen. Ihre Einbeziehung in die kritische Analyse beinhaltet die Entwicklung von Planungsinstrumenten, die nicht nur die Notwendigkeit der Dezentralisierung der Stadtentwicklung und der Entscheidungsfindung erkennen können, sondern die auch in der Lage sind, die Ungewissheit als Variable zu integrieren. Darüber hinaus müssen sie flexibel genug sein, um Veränderungen und die Notwendigkeit für Korrekturen und Anpassungen im Laufe der Zeit zu erkennen.

Das Argument dieser Arbeit hat einen analytischen und erklärenden Charakter, der für die Analyse von anderen urbanen Szenarien in Argentinien und Lateinamerika nützlich ist. Dies ermöglicht die Verallgemeinerung sowohl der Ergebnisse als auch der theoretischen Annäherung an städtische Phänomene, basierend auf dem Stadt-Verständnis als komplexes, für ihre Umgebung offenes System, welches weit entfernt vom Gleichgewicht ist.

Der größte Beitrag dieser Arbeit zur Urbanistik ist das Verständnis der Rolle der aufkommenden Phänomene und die Analyse der Widersprüche und Spannungen innerhalb der traditionellen lokalen Stadtmodelle, die auch Ausgrenzungen und Ungerechtigkeit im Zugang zu Stadt hervorhebt. Die Rolle des Staates und des Immobilienmarktes in der Stadtentwicklung von Córdoba wurde denaturiert und eine dialektische Artikulation der Logik des territorialen Lebensraumes in der Stadt, die sowohl Produktions- und Zugangsstrategien als auch die scheinbaren Widersprüche in der Stadtentwicklung der lateinamerikanischen mittelgroßen Städten erklärt, wurde vorgeschlagen.

Emergent micro-densification in pericentral neighbourhoods in Córdoba, Argentina

Sustainable and efficient alternative to revitalizing the built city

Abstract

Córdoba is the capital of the province of Córdoba, in Argentina. It is also the principal city of the second-most populous metropolitan area of the country, the Greater Córdoba Metropolitan Area (AMCBA according to its acronym in Spanish), with strengths in business, automotive industry, culture, education, and research.

Currently, the city seems to develop in two simultaneous and opposing processes: On the one hand, renovation by densification of the central area and its extensions, with losses of social and built heritage, and the collapse of infrastructure networks that this entails. On the other hand, extension of the urbanized area over rural and industrial periphery, with dwindling occupancy densities that dilute the urban structure more and more in the territory.

Besides that, although housing production accelerates -increasing its supply-, it is concentrated in ever smaller groups: while real estate projects are targeted almost exclusively at high-income sectors and investors who do not live in the city, State investment in social housing is allocated exclusively to lower income sectors. This situation produces a deficit in proposals aimed at the so-called “middle class”, even though it makes up of almost 45% of the city’s population.

In addition, these processes concentrate the interest of the greater part of both local academics and urban planners. This situation produces a knowledge gap in the current situation of Córdoba’s pericentral and intermediate areas, which occupy more than 30% of the city’s urbanized land (and where the majority of this city’s inhabitants reside).

It is there where this thesis’ case study is located: the pericentral districts that surround the central area. They originated as suburban extensions around 1940, and consolidated as middle-class/low-density residential neighborhoods before 1970. Today, they occupy some of the best environmental and urban quality areas of the city. Even land-use regulation specifically limits occupancy to single-family dwellings on individual plots to maintain the desired low-density residential neighborhood pattern. We can discuss the futility of studying urban sectors considered already consolidated and stable; however, when analyzed in detail, pericentral areas show complex demographic, spatial, and functional transformations that contradict this characterization:

Despite the fact that these neighborhoods materializes the supposedly “most perfect” residential model known until now, a model “that solves each and every one of the urban-life needs”, its social and built fabric resents. The current scenario shows a constant population-shrinking process, in spite of the demographic growth of both Córdoba and the AMCBA. Young people leaves these neighborhoods, while the remaining population ages. Abandoned buildings constantly increase; the ones offered in the real estate market have difficulties to find buyers, or even to maintain their price, which contradicts its privileged status within the city. At the same time -and unlike areas in a similar position- these neighborhoods are not the object of major real estate investments.

Local academics and urban planners overlook this situation, in part because it is the result of processes with relative less impact in the city, and in part because these processes are not covered by current local urban models -based on the rationalist and deterministic urban theory of early 20th century-, which conceptualize suburban neigh-

borhoods as an urban panacea. It is impossible to deduce a hypothesis that explains the current nor the trend scenario of pericentral neighborhoods of Córdoba in terms of that framework.

Therefore, this thesis discussed those theoretical models, and its capacity to explain Córdoba's development. It proposed a theoretical framework that allowed understanding, explaining, and operating effectively in the city. It did so based on the discussion of an informal phenomenon unfailingly (but not exclusively) detected in pericentral neighborhoods: the emergent micro-densification.

Given the impossibility of advantageously placing their properties in the housing market -due to factors such as land-use restrictions, and specific conditions of the local real estate market-, the landowners seek new ways to valorize their properties, facilitate access to housing for their children, or profitably invest their savings, obtaining an additional income outside the "traditional" real estate market. They increase the number of functional units in their plots, occupying the vacant building area or refurbishing obsolete constructions, while maintaining the intervention scale in relation to the existing urban fabric. These neighborhoods' housing supply diversifies; and it not only prevents the expulsion of population, but it also attracts new inhabitants. In addition, in an originally residential fabric, it incorporates non-residential activities that enrich the urban fabric.

Finally, micro-densification in pericentral neighborhoods presents a differential quality: its "emergent" condition. The process carries out without general planning (and of course outside the legal framework); inhabitants/landowners decide to do so, without any prior agreement. It is an atomized and fragmented process, result of necessity or opportunism. It is the sum of individual actions reconstructed as a "trend", or an "emerging pattern" within the general organization of pericentral neighborhoods, revitalizing the urban fabric in a subtle but definitive way.

This research hypothesized that emergent micro-densification in these neighborhoods is a process of revitalization that harnesses the potential of their urban fabric; it does so in a more sustainable and efficient way than the current urban development patterns.

Faced with the manifest opposition between this hypothesis and the current local urban development framework, it was necessary to construct a theoretical framework able to solve the apparent contradictions detected -that the latter cannot explain-, and frame the working hypothesis. Therefore, this thesis is framed under the systemic complexity approach, that is, the analytical study of complex systems. This theoretical framework has the capacity to explain emergent processes as integral part of a city, its development over time, its complexity, and the factors on which urban sustainability and efficiency depend.

The systemic approach understands the city as a complex and dynamic system, in constant development; a system determined more by interrelationships between its components, and between those components and the context, than by the individual conditions of each component. The quality and quantity of these interactions is paramount, to the point of defining the urban condition of a human agglomeration in the territory: urbanity is not given merely by the size or density of a human agglomeration; it is defined in terms of the synergy produced by a large number of different interactions between different agents; a process called synekism. The generation of innovation, and technological/social/political development that characterize the urban condition is an inherent result of these interactions, and a direct function of the intensity, diversity, and redundancy of them in the territory, over time.

A sustainable and efficient urban system will be one that, by maximizing material and human resources (and according to the system's load capacity), develops decentralized, multi-exchange networks; one capable of generating synergy and inclusive development. This implies an energy efficient city, but also efficient in the consumption of any type of resources; a compact city, which prioritizes participatory political mechanisms and intensive use of public spaces, but also pedestrian mobility, and functional and social diversity. It also implies flexibility and adaptability in the face of changes, through processes of resilience or transformation.

According to local urban development models, emergent and informal processes such as micro-densification are a sign of crisis within the urban system: anomalies due to the development of harmful processes, in conflict with the rest of the urban structure; conflicts that may even lead to the city's collapse. But according to the theoretical approach proposed in this thesis, these processes can also be identified as an attempt by the system to self-regulate and adapt to new situations: as a response to a scenario of tension; a way in which the system self-organizes, and responds to that tension seeking a new equilibrium.

The research is then structured in order to answer the following questions:

- First, what are the specific conditions that catalyze micro-densification in the pericentral neighborhoods of Córdoba?
- Second, since micro-densification is a response to a particular situation within the urban system, what is the degree of sustainability and efficiency that transformations through micro-densification provides to pericentral neighborhoods (in particular) and to Córdoba (in general)?
- Finally, having identified the impact of such processes on the urban structure, and its transformative and organizational potential, can the study of emergent processes make a conceptual or instrumental contribution to local urban planning?

The research continued with a document analysis that reconstructs the specific condition of pericentral neighborhoods of Córdoba -which catalyzes the phenomenon of emergent micro-densification-. This stage developed in two parts:

In the first place, we historically reconstruct pericentral neighborhoods of Córdoba, and the reasons for their urbanization pattern, which consolidates them as residential, (virtually) mono-functional, low-density, middle-class neighborhoods.

Secondly, we analyzed Córdoba's current scenario -with respect to the production and access to urban habitat- establishing urban, regional, and global variables that determine the city's current development trends. This analysis allowed us to develop a comprehensive argument that explains all the processes that until now were conceptualized as "simultaneous but contradictory". It also explains and predicts the "unthinkable" situation of pericentral neighborhoods.

After reconstructing the current scenario and defining different development patterns in Córdoba (including the "formal" pericentral neighborhoods' pattern), we inferred a trend scenario in the short and medium term (10 years).

We continued analyzing the micro-densification phenomenon, in terms of its social, functional, and spatial urban fabric transformations. As a result, a possible future scenario was proposed in which the micro-densification pattern has been formalized, transforming qualitatively and quantitatively the spatial-functional and socio-economic fabric. We specified their potential and strengths (as well as their weaknesses), against the future trend scenario of Córdoba and the pericentral neighborhoods.

Based on these results, we analyzed the different urban development patterns in Córdoba according to the variables defined as structural conditions of sustainability and efficiency: The sustainability and efficiency of the micro-densification scenario are much greater than those of the current trends scenario. Therefore, we verified the working hypothesis, and opened the discussion of this thesis.

A first line of discussion dealt with development that fosters progressive revitalization, instead of complete renewal of urban fabric, or creation of new urban land on city's rural periphery. Development that promotes a compact, diverse, and inclusive city, both socially, spatially and functionally; based on the multiplication and diversification of city-building agents. Development that considers these processes, as well as the mechanisms of empowerment, participation, and governance as instruments to achieve greater sustainability and efficiency in urban development. A city capable of generating more creative synergy, which translates into social, technological, and economic benefits.

We denatured both the role of the State and the real estate market in the urban development of Córdoba; we proposed a dialectical articulation of different logics of urban development, explaining both the production and access strategies to habitat, and the apparent contradictions in urban development of Latin American middle cities.

This thesis' argument has an analytical and explanatory character, useful for analyzing other urban systems in Argentina and Latin America. It allows the generalization of both the results and the theoretical approach to urban phenomena, understanding the city as a complex system open to its surroundings and far from equilibrium.

On the other hand, this thesis emphasized the role of emergent processes in an urban system. So far, emergent micro-densification has little impact on Córdoba's urban structure. However, it is a vital mechanism to prevent pauperization and loss of resources in pericentral and intermediate urban areas -that is to say, to avoid the partial collapse of the urban structure-, while generating urbanity in areas characterized as mere residential fragments.

It is essential to give importance in urban development and in generation of synergy to emergent processes. Incorporating them into critical analysis and diagnosis involves developing planning tools capable not only of recognizing the need to decentralize urban development and sharing decision-making, but also capable of incorporating uncertainty as a variable. In addition, they must be flexible enough to detect changes and the need for adjustment and adaptation over time.

This thesis makes its greatest contribution to urban studies by helping to understand the role of emergent phenomena, highlighting contradictions and tensions within the traditional local urban models, and exclusions and inequities driven by those models.

La microdensificación emergente de los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina

Una alternativa sostenible y eficiente para la revitalización de la ciudad construida

Resumen

Córdoba es la segunda ciudad más poblada de la Argentina, y posee el ejido municipal más extenso del país, siendo un importante centro industrial y de servicios del centro del país. Es además la cabecera de la segunda región metropolitana argentina, el Área Metropolitana de Córdoba (AMCBA). Si bien el desarrollo de sus áreas centrales y periurbanas es un tema bastante desarrollado académicamente, actualmente hay un vacío de conocimiento en la situación actual de las áreas pericentrales e intermedias de esta ciudad -aun cuando ocupan más del 30% del área urbanizada y donde habita la mayor parte de su población-. Es en estas áreas donde se ubica el objeto de estudio de esta tesis: los barrios pericentrales que forman un anillo alrededor del área central. Originados como extensiones suburbanas alrededor de 1940, y consolidados como barrios residenciales de clase media y media alta de baja densidad antes de 1970, ocupan lo que son hoy algunas de las áreas con mejor calidad ambiental y urbana de la ciudad.

Los barrios pericentrales son considerados generalmente consolidados y estables; sin embargo, analizados en detalle, muestran complejas transformaciones: un vaciamiento poblacional constante, a pesar del crecimiento demográfico en general de Córdoba y el AMCBA; aumento de inmuebles abandonados; y a diferencia de sectores en una similar posición, no son objeto de grandes inversiones inmobiliarias de renovación urbana.

Esta situación es invisibilizada, en parte por ser resultado de procesos con poco impacto relativo en la ciudad, y en parte porque estos procesos no están contemplados por los modelos urbanos locales vigentes –basados en la teoría racionalista y determinista de principios del siglo XX-, que conceptualizan a los barrios pericentrales como una “panacea urbana”. Esta tesis puso en disputa estos modelos, partiendo de la discusión sobre un fenómeno informal detectado indefectiblemente (aunque no exclusivamente) en estos barrios pericentrales: la microdensificación emergente.

La imposibilidad de colocar los inmuebles existentes en el mercado hace que los propietarios busquen nuevas formas de valorizar sus propiedades, de facilitar el acceso a la vivienda a sus hijos o de invertir sus ahorros de forma segura, obteniendo una fuente adicional de ingresos: en cada parcela edificada se aumenta la cantidad de unidades funcionales, aprovechando la superficie construible vacante o refuncionalizando las construcciones obsoletas, aunque manteniendo el grano y la escala de intervención respecto al tejido existente. La oferta de hábitat en estos barrios se diversifica, y no sólo evita la expulsión de población, sino que también atrae a nuevos habitantes. Además, en un tejido originalmente sólo residencial, incorpora actividades de comercio y servicios que enriquecen el tejido funcional.

El proceso se realiza sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal): es la suma de acciones individuales que se reconstruyen como una “tendencia” o “patrón emergente”, revitalizando el tejido urbano de forma sutil pero definitiva.

Se planteó como hipótesis que la microdensificación emergente es un proceso de revitalización que aprovecha el potencial del tejido de estos barrios de forma más sostenible y eficiente que el modelo impuesto formalmente.

La tesis se encuadró bajo el enfoque sistémico de la complejidad. Este enfoque entiende a la ciudad como un sistema complejo y dinámico, en desarrollo constante; determinado más por las interrelaciones entre sus componentes y entre esos componentes y el contexto, que por las condiciones de cada elemento individualmente. La calidad y cantidad de estas interacciones es primordial, al punto de definir la condición urbana de una aglomeración. Según estas premisas, un sistema urbano sostenible y eficiente será aquel que, maximizando recursos materiales y humanos (y de acuerdo a la capacidad de carga del sistema) desarrolle de redes de intercambio múltiples, diversas y descentralizadas, que generen procesos de sinergia y desarrollo inclusivos.

La investigación se estructuró entonces de forma tal de responder las siguientes preguntas:

- En primer lugar, ¿cuáles son las condiciones específicas que catalizan la microdensificación en los barrios pericentrales de Córdoba?
- Siendo la microdensificación una respuesta a una situación particular dentro del sistema urbano, ¿Cuál es el grado de sostenibilidad y eficiencia que aporta a los barrios pericentrales (en particular) y a Córdoba (en general)?
- Y tras haber identificado su impacto en la estructura urbana, su potencial transformador y organizativo, ¿puede el estudio de los procesos emergentes hacer un aporte conceptual e instrumental a los modelos locales de planeamiento urbano?

Primeramente, un análisis documental reconstruyó la condición específica de los barrios pericentrales, y el escenario actual de Córdoba con respecto a la producción y acceso al hábitat urbano. Luego se infirió un escenario tendencial a corto y mediano plazo, que sirvió para definir distintos patrones de territorialización, incluyendo el patrón “formal” de los barrios pericentrales. Se continuó con el análisis específico de la microdensificación, proponiendo un escenario posible a mediano plazo donde el patrón de microdensificación ha sido plenamente desarrollado, transformando cuali y cuantitativamente el tejido espacio-funcional y socioeconómico.

A partir de estos resultados, se realizó un análisis comparativo de los distintos patrones de desarrollo urbano de Córdoba en cuanto a su sostenibilidad y eficiencia. Se demostró que el patrón de microdensificación en los barrios pericentrales es mucho más sostenible y eficiente que los patrones formales existentes, y se abrió la discusión que se desarrolla en la última parte de esta tesis:

El argumento desarrollado en esta investigación y los resultados que de él se desprenden tienen un carácter analítico y explicativo útil para el análisis de otros escenarios en el contexto urbano argentino y latinoamericano. En primer lugar, sobre preferir la revitalización progresiva frente a la renovación total o la creación de nuevo suelo urbano en la periferia; promover una ciudad compacta, diversa e inclusiva tanto social como funcionalmente; basada en la multiplicación y diversificación de los agentes productores de ciudad; que considera estos procesos, así como los mecanismos de empoderamiento, participación y gobernanza como instrumentos para lograr mayor sostenibilidad y eficiencia en el desarrollo urbano. Por otro lado, esta tesis puso en relevancia el rol de los procesos emergentes en un sistema urbano como mecanismo vital para generar esta revitalización. Finalmente, se discute el aporte del enfoque sistémico para comprender, explicar y proponer intervenciones a la disciplina.

Agradecimientos

La investigación que dio como resultado esta tesis doctoral ha sido posible gracias al aporte y apoyo de numerosas personas e instituciones. En primer lugar, agradezco a mis dos directores, Max Welch Guerra y Beatriz Giobellina, por confiar en mi trabajo y ser guías inestimables en el proceso. A Cacho Fornet, por la mentoría incondicional de mi labor como investigadora.

A las instituciones cuyo aporte hizo posible esta tesis entre Córdoba, Weimar y Berlín: al Centro Universitario Argentino-Alemán / Deutsch-Argentinisches Hochschulzentrum (CUAA-DAHZ) y a su programa Doctorado en Estudios Urbanos Regionales / Deutsch Argentinisches Promotionsprogramm en el marco del cual inició esta investigación. Al Deutscher Akademischer Austauschdienst (DAAD), la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Córdoba (SECyT-UNC), y al Concejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), que financiaron mi investigación tanto en Argentina como en Alemania.

A Bauhaus Universität, especialmente a Jennifer Plaul; a la Bauhaus Research School por su apoyo y financiamiento de actividades complementarias a esta investigación. A la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba (FAUDI-UNC), especialmente a la Secretaría de Investigación, la Secretaría de Posgrado, y a las bibliotecarias de la Biblioteca Mario Fernández Ordoñez.

A la arquitecta Carolina Peralta, por ceder amablemente gran cantidad de información sobre la demografía de Córdoba; a Susana La Rocca, que colaboró con la recopilación de publicaciones periódicas con la oferta inmobiliaria de Córdoba durante todo el año 2015; a la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, especialmente a Pablo Figliolo; al Área de Tecnología Informática de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. A Christian Kirschenmann, por su colaboración con la traducción al alemán.

A las personas relacionadas con el rubro inmobiliario de Córdoba y de los barrios periferales que accedieron amablemente a entrevistas y cuestionarios, convirtiéndose en una fuente de información inestimable.

Al Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat (IINVIHAB-CEUR CONICET), que fue mi espacio de trabajo en Córdoba.

A la Staatsbibliothek zu Berlin y a la Biblioteca Mayor de la UNC, lugares donde esta tesis tomó su forma definitiva.

Y, por supuesto, a mi familia. Por todo.

Índice general

Zusammenfassung	01
Abstract	05
Resumen	09
Agradecimientos	11
Índice general	13
Índice de planos	17
Índice de imágenes	19
Índice de gráficos	20
Índice de tablas	23
Índice de mapas	24
Glosario de siglas y abreviaturas utilizadas	25

Capítulo OO. Introducción	28
Estudio de los barrios pericentrales de Córdoba	30
Estudio de la microdensificación emergente de los barrios pericentrales	32
Hipótesis que se plantea en esta investigación	34

Parte O1

CAPÍTULO O1. Estructura analítica de esta investigación	39
Examen crítico de la hipótesis	39
Construcción del marco teórico	40
Reconstrucción histórica y sincrónica del contexto catalizador de la microdensificación	43
Reconstrucción de la microdensificación emergente. Comparación entre los distintos patrones de territorialización urbana en cuanto a su sostenibilidad y eficiencia	44
Discusión final	44
CAPÍTULO O2. Estructura metodológica	46

CAPÍTULO O3. Estado del arte 51

Estudio de lo urbano en el contexto local	51
Estudio de la territorialización del desarrollo urbano en Córdoba	52
Estudio de los temas estructurales de la microdensificación emergente	56
Modelos locales de sostenibilidad y eficiencia	61
Capacidad de carga de la estructura	64
Posiciones críticas sobre los estudios urbanos locales	65
Modelos locales de desarrollo urbano	67
Enfoque sistémico. La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio	67

CAPÍTULO O4. Marco conceptual La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio La ciudad sostenible y eficiente 69

La ciudad nunca fue una máquina	69
La ciudad como sistema complejo	72
Dialéctica entre las estructuras culturales y el territorio	73
Las ciudades son nodos en la red de actividades humanas en el territorio	74
Homeostasis y entropía	75
Bucles de retroalimentación	76
Procesos emergentes en un sistema urbano	77
La ciudad es un patrón en el tiempo	79
Hacia una definición de la condición urbana	80
El evento urbano. Sinecismo y masa crítica	82
Sostenibilidad y eficiencia en un evento urbano	85
El derecho a la ciudad	88

Parte O2

CAPÍTULO O5. Reconstrucción histórica del contexto ... 91

Los barrios pericentrales de Córdoba. Una definición fenomenológica	92
Consolidación de Córdoba como metrópolis industrial Segunda expansión urbana de la ciudad (1950-1970)	98
Construcción de la ciudad informal: de los <i>rancheríos</i> a las <i>villas miseria</i>	100
Ocupación del territorio como política de Estado y surgimiento de la vivienda individual como panacea. La Propiedad Horizontal	101
Construcción de la clase media argentina	107
Acceso a la propiedad de la tierra. El Banco Hipotecario Nacional	110
Plan Carrasco: La ciudad del automóvil	112
El plan de La Padula	115

<i>Suburbia rising</i>	117
Territorialización en la microescala: Las parcelas en la manzana	131
Condiciones que estructuran el tejido construido en los barrios pericentrales	134
Los barrios pericentrales hoy	145

CAPÍTULO O6. Escenario actual del hábitat urbano en Córdoba 147

Procesos de territorialización urbana que configuran el escenario actual de Córdoba	148
Construcción de la demanda de hábitat en Córdoba	154
Parque habitacional existente	174
El modelo neoliberal	179
Marco operativo planteado por el Estado para el desarrollo urbano	183
Mercado privado de hábitat urbano	205
Políticas públicas de acceso al hábitat urbano	225
Escenario actual de la producción de hábitat urbano en Córdoba	234
La condición urbana a través del fragmento	243
Escenario prospectivo para la territorialización de Córdoba	245
Rol actual de los barrios pericentrales. De la periferia a anillo pericentral	246

Parte O3

CAPÍTULO O7. Microdensificación informal emergente en barrios pericentrales 255

Catalizadores de la microdensificación emergente en los barrios pericentrales	258
Estructuradores de la microdensificación emergente en los barrios pericentrales	260
Condiciones topológicas de las intervenciones de microdensificación	262
Esponjamiento del tejido construido	265
Ajustes programáticos y espaciales de las unidades habitacionales	266
Regeneración de la condición urbana	274
Inversiones en microdensificación	278
Capitalización de un bien no capitalista. Creación de nuevo suelo urbano	280
Microdensificación e inquilinización	282
Nuevos vecinos	282
Vecinos originales	283
Microdensificación emergente como alternativa de revitalización urbana de los barrios pericentrales de Córdoba	284
Un escenario futuro posible en los barrios pericentrales	286

CAPÍTULO O8. Análisis comparativo de la sostenibilidad y eficiencia en los patrones de territorialización actuales en Córdoba 297

Sobre los indicadores utilizados en el análisis	302
Indicadores básicos: densidad y diversidad	304
Capacidad de carga de la estructura urbana de Córdoba. Umbrales de eficiencia	305
Indicadores específicos: Intensidad a lo largo del tiempo, eficiencia, adaptabilidad, resiliencia, equidad, inclusión, calidad de vida	305
Sostenibilidad y eficiencia de los patrones analizados. Análisis comparativo	326

Parte O4

CAPÍTULO O9. Discusión final (I) La microdensificación como revitalización sostenible y eficiente de los barrios pericentrales de la ciudad 337

CAPÍTULO 10. Discusión final (II) Rol de los procesos emergentes en el evento urbano .. 341

Complejidad específica en un sistema urbano	
Los ciudadanos y su organización emergente	341
Organización de un sistema urbano	341

Capítulo 11. Discusión final (III) ¿Cómo se estudia un sistema urbano complejo lejos del equilibrio? 346

ANEXO O1. Sistema de indicadores de sostenibilidad y eficiencia 351

Indicadores básicos	351
Indicadores específicos	357
Gráficos del proceso de análisis	380

ANEXO O2. Entrevistas y cuestionarios 390

Bibliografía 393

Índice de planos¹

Plano 01: Reconstrucción de la evolución histórica del área urbanizada de Córdoba .	31
Plano 02: Barrios pericentrales de Córdoba y su situación dentro del área urbana según IPLAM ciudad	33
Plano 03: Barrios pericentrales de Córdoba (detalle de su ubicación en relación al centro de la ciudad)	35
Plano 04: Barrios pericentrales de Córdoba	93
Plano 05: Plano de Córdoba en 1927	113
Plano 06: Plan Regulador y de Extensión de Córdoba	113
Plano 07: Desarrollo histórico del trazado y ocupación de los barrios Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa	127
Plano 08: Trazado del fraccionamiento en parcelas de un sector de Crisol Sur y Maipú sección I en 2012	129
Plano 09: Plano Nolli que muestra la superficie ocupada de un sector de Crisol Sur y Maipú sección I en 2012	129
Plano 10: Secuencia de las distintas tipologías que ocupan las parcelas en barrios pericentrales	139
Plano 11: Proyectos de intervención en el espacio público e infraestructura para el área central	149
Plano 12: Urbanizaciones realizadas entre 1985 y 2015, y proyectos de intervención en el espacio público e infraestructura para el área pericentral, intermedia y periférica en el año 2015	151
Plano 13: Barrios de la ciudad que presentan disminución poblacional en el período intercensal 2001-2010	153
Plano 14: Ordenamiento de patrones de ocupación del suelo urbano según Ordenanza 8256/86 (Ocupación y uso del suelo) y 8057/85 (Ocupación y uso del suelo del área central) de Córdoba	185
Plano 15: Distinción por áreas de la ciudad, utilizada como base del Plan director Córdoba 2020	193
Plano 16: Valores del suelo urbano en Córdoba en 2012	200
Plano 17: Valores del suelo urbano en Córdoba en 2012 (detalle del área central)	201
Plano 18 Parcelas microdensificadas y actividades no residenciales en Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa en 2012	259
Plano 19: Plano Nolli de un sector de Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa donde se indica la superficie edificable aún disponible en 2012	261
Plano 20: Plano del trazado parcelario de Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa de acuerdo a la ocupación de cada parcela en 2012	263
Plano 21: Detalle de parcelas relevadas donde se genera espacio público de escala doméstica hacia el interior de la manzana en 2012	266
Plano 22: Proyecto Ph Rosales	268
Plano 23: Proyecto Departamentos Revolución de Mayo 1741	269
Plano 24: Proyecto Ma Vlast I	270
Plano 25: Proyecto Ma Vlast II	271

¹ En esencia, los planos de la ciudad de Córdoba que muestran la totalidad del ejido municipal deberían designarse como cartas. Se los incluye como planos para evitar una lectura excesivamente fragmentada de los índices complementarios.

Plano 26: Ph Bono-Sosa	272
Plano 27: Zonas de renovación del tejido propuestas en Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, según patrones de media densidad	291
Plano 28: Sector demarcado por el polígono (a) en el plano 27	292
Plano 29: Sector demarcado por el polígono (b) en el plano 27	293
Plano 30: Unidades de análisis del análisis comparativo	299
Plano 31: Detalle del trazado de cada unidad de análisis en 2012	300
Plano 32: Isocronas con respecto a la plaza San Martín	307
Plano 33: Plano Nolli de cada una de las unidades de análisis en 2012 (detalle)	310
Plano 34: Detalle del trazado parcelario en cada unidad de análisis en 2012	312
Plano 35: Análisis de la conectividad y fragmentabilidad de las parcelas en cada unidad de análisis	312
Plano 36: Trazado del espacio público de circulación y estancia en cada unidad de análisis en 2012	314
Plano 37: Trazado del espacio público de circulación peatonal y vehicular en cada unidad de análisis en 2012	314
Plano 38: Trazado de la red vial según jerarquía de vías en cada unidad de análisis ...	316
Plano 39: Trazado de la red de transporte urbano de pasajeros en cada unidad de análisis en 2012	316
Plano 40: Áreas de riesgo de anegamiento y red de canales de desagüe pluvial de la ciudad	323
Plano 41: Termografía de la ciudad. Isla de calor urbana	324
Plano 42: Áreas del ejido destinadas a actividades industriales y rurales contaminantes y espacios verdes mayores a 1 Ha	325

Índice de imágenes

Imagen 01: Trazado de los barrios pericentrales y su tejido construido en 2012	96
Imagen 02: La vida en los suburbios	106
Imagen 03: Familia en el patio trasero de un chalet en Buenos Aires (ca. 1950)	109
Imagen 04: Publicidad gráfica de Renault Argentina en 1961	111
Imagen 05: Diagrama comparativo del “rendimiento” de 10 acres de terreno a urbanizar, de acuerdo al modelo compacto y al modelo de baja densidad propuesto	120
Imagen 06: Diagrama comparativo de la superficie ocupada por los distintos usos del suelo en 1 acre de terreno a urbanizar, de acuerdo al modelo compacto y al modelo de baja densidad propuesto	120
Imagen 07: Esquema que muestra la superficie de suelo periurbano necesario para albergar a una determinada cantidad de hogares, de acuerdo al modelo compacto y al modelo de baja densidad propuesto	121
Imagen 08: Cuadro de zonización urbana según Ernesto La Padula	123
Imagen 09: Fotografía satelital de un sector de Crisol Sur y Maipú sección I en 2012 .	128
Imagen 10: Patrón de ocupación de la parcela individual y la manzana	133
Imagen 11: El tejido resultante en el barrio	133
Imagen 12: Vista aérea de un sector de Cofico en año 2017	137
Imagen 13: Páginas de un catálogo típico de viviendas (ca. 1950)	141
Imagen 14: Revistas dedicadas a la arquitectura y decoración que difundieron los distintos estilos de vivienda en Argentina	143
Imagen 15: Comparación de los distintos patrones de ocupación del suelo definidos por la regulación, con base en las parcelas características de la ciudad	187
Imagen 16: Imagen satelital del cuadrante Sureste de Córdoba en 2012	194
Imagen 17: Imagen satelital con el detalle del sector delimitado por el polígono (c) en la imagen 16	196
Imagen 18: Secuencia de consolidación del tejido en el sector delimitado por el polígono (b) en la imagen 16	197
Imagen 19: Microdensificación por esqueje de parte de la unidad original	256
Imagen 20: Microdensificación por renovación total	256
Imagen 21: Microdensificación por completamiento y apilamiento	257
Imagen 22: Microdensificación por esqueje y apilamiento	257
Imagen 23: Alternativas relevadas de ocupación de la parcela a través de la microdensificación	264
Imagen 24: Alternativas relevadas de transformación de las parcelas a través de uniones o subdivisiones	264
Imagen 25: Esquema de penetrabilidad del tejido de la manzana	266
Imagen 26: Comparación entre trazados típicos de barrios pericentrales, de Córdoba, de las principales ciudades argentinas y de las principales ciudades peatonales	275
Imagen 27: Historia de una casa	276
Imagen 28: Reconstrucción del tejido en un escenario futuro posible de ocupación del 100% de la superficie edificable	294
Imagen 29: Detalle del tejido construido en cada unidad de análisis en 2012	310

Índice de gráficos

Gráfico 01: Diagrama síntesis de la estructura metodológica de la tesis	50
Gráfico 02: Diagrama síntesis del capítulo 05	146
Gráfico 03: Distribución de la población en relación a centros urbanos en 2010 para el total de la provincia de Córdoba	154
Gráfico 04: Cantidad de población por provincia y por principal centro urbano en 2010 (valores acumulados en cada provincia)	155
Gráfico 05: Evolución cuantitativa de la población urbana y rural para el total del país	160
Gráfico 06: Evolución de la relación entre población urbana y rural para el total del país	160
Gráfico 07: Evolución de la relación entre grupos etarios para el total del país	161
Gráfico 08: Evolución de la relación entre grupos etarios en Córdoba	162
Gráfico 09: Estructura demográfica por sexo, edad y origen en 2010 para el total del país	162
Gráfico 10: Estructura demográfica de la ciudad por edad y origen en 2010	163
Gráfico 11: Estructura demográfica de la ciudad por sexo y edad en 2010	163
Gráfico 12: Evolución demográfica por origen para el total del país	164
Gráfico 13: Evolución de la composición de la población según estratificación socioeconómica para el total del país	172
Gráfico 14: Crecimiento de la población, comparado con la cantidad de hogares y viviendas para el total del país	175
Gráfico 15: Tipos de hogar según su déficit en vivienda, en relación con el total de hogares en Córdoba en 2010	176
Gráfico 16: Evolución de la relación entre tipos de vivienda en relación con el total de viviendas en Córdoba	177
Gráfico 17: Hogares según régimen de tenencia de la vivienda en relación con el total de hogares en Córdoba en 2010	178
Gráfico 18: Crecimiento de la población, comparado con la cantidad de hogares y viviendas en Córdoba	178
Gráfico 19: Población de Córdoba en 2010, distribuida según la densidad del barrio donde habita	191
Gráfico 20: Población de los barrios pericentrales en 2010, distribuida según la densidad del barrio donde habita	191
Gráfico 21: Relación entre la densidad de población y el costo de urbanización por unidad de vivienda	192
Gráfico 22: Variación del valor del suelo urbano en el cuadrante Sureste de la ciudad	198
Gráfico 23: Evolución de los valores del mercado inmobiliario argentino en el período 2001-2014	208
Gráfico 24: Evolución de los valores en el mercado inmobiliario de Córdoba en el período 2000-2015	208
Gráfico 25: Análisis comparativo de los posibles proyectos de inversión en producción de hábitat urbano en Córdoba, de acuerdo a su localización en el territorio	213
Gráfico 26: Análisis comparativo de inversiones inmobiliarias en las que el producto terminado resulta en una vivienda unifamiliar en una parcela individual, de acuerdo a su localización en el territorio en Córdoba	217

Gráfico 27: Distribución de las unidades habitacionales en Córdoba en 2010, según tipología y localización	220
Gráfico 28: Distribución de la oferta inmobiliaria relevada en la ciudad	222
Gráfico 29: Distribución de la oferta inmobiliaria relevada en la ciudad en 2015	223
Gráfico 30: Evolución de la relación entre hogares propietarios y hogares inquilinos para el total del país	238
Gráfico 31: Evolución de la relación entre hogares propietarios y hogares inquilinos en Córdoba	239
Gráfico 32: Evolución de la relación entre tipos de hogar en relación con el total de hogares en Córdoba	239
Gráfico 33: Relación entre el régimen de tenencia del hogar e ingreso, por grupos etarios para el total del país	240
Gráfico 34: Régimen de tenencia del hogar por estado civil para el total del país	241
Gráfico 35: Régimen de tenencia por tamaño del hogar para el total del país	241
Gráfico 36: Relevamiento de la oferta inmobiliaria en Córdoba en 2015, por tipología y por destino en el mercado	242
Gráfico 37: Parque habitacional existente en los barrios pericentrales en 2010	247
Gráfico 38: Evolución del porcentaje de población mayor a 60 años sobre el total de población en Córdoba y los barrios pericentrales	247
Gráfico 39: Estructura demográfica de los barrios pericentrales por sexo y edad en 2010	248
Gráfico 40: Evolución cuantitativa de la población en Córdoba	249
Gráfico 41: Evolución de la población, viviendas y hogares de los barrios pericentrales	251
Gráfico 42: Diagrama síntesis del capítulo O6	253
Gráfico 43: Análisis comparativo de inversiones inmobiliarias en una parcela individual, de acuerdo a su localización en el territorio en Córdoba	279
Gráfico 44: Diagrama síntesis del capítulo O7	296
Gráfico 45: Evolución de la densidad de población en cada unidad de análisis	308
Gráfico 46: Evolución de la densidad de hogares en cada unidad de análisis	308
Gráfico 47: Evolución de la cantidad de personas por hogar en cada unidad de análisis	308
Gráfico 48: Distribución de la población por grupos etarios en cada unidad de análisis en 2010	309
Gráfico 49: Flujo vehicular y peatonal a lo largo de un día laboral en cada una de las unidades de análisis	318
Gráfico 50: Distribución proporcional de los hogares según tipo de hogar en 2010 ...	320
Gráfico 51: Distribución proporcional de los hogares según edad y género del jefe de hogar en 2010	320
Gráfico 52: Evolución de la relación entre los distintos tipos de vivienda existentes en cada unidad de análisis	322
Gráfico 53: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón de alta densidad	327
Gráfico 54: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón pericentral BR/MF/BD	329
Gráfico 55: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón pericentral microdensificado	331

Gráfico 56: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón periurbano	333
Gráfico 57a: Esquema inicial de organización de indicadores según área temática	380
Gráfico 57b: Esquema final de organización de indicadores según área temática	381
Gráfico 58a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón de alta densidad	382
Gráfico 58b: Planilla final utilizada para valorar el patrón de alta densidad una vez terminado el análisis de indicadores	383
Gráfico 59a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón pericentral BR/MF/BD actual	384
Gráfico 59b: Planilla final utilizada para valorar el patrón pericentral BR/MF/BD actual una vez terminado el análisis de indicadores	385
Gráfico 60a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón pericentral microdensificado	386
Gráfico 60b: Planilla final utilizada para valorar el patrón pericentral microdensificado una vez terminado el análisis de indicadores	387
Gráfico 61a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón periurbano	388
Gráfico 61b: Planilla final utilizada para valorar el patrón periurbano una vez terminado el análisis de indicadores	389

Índice de tablas

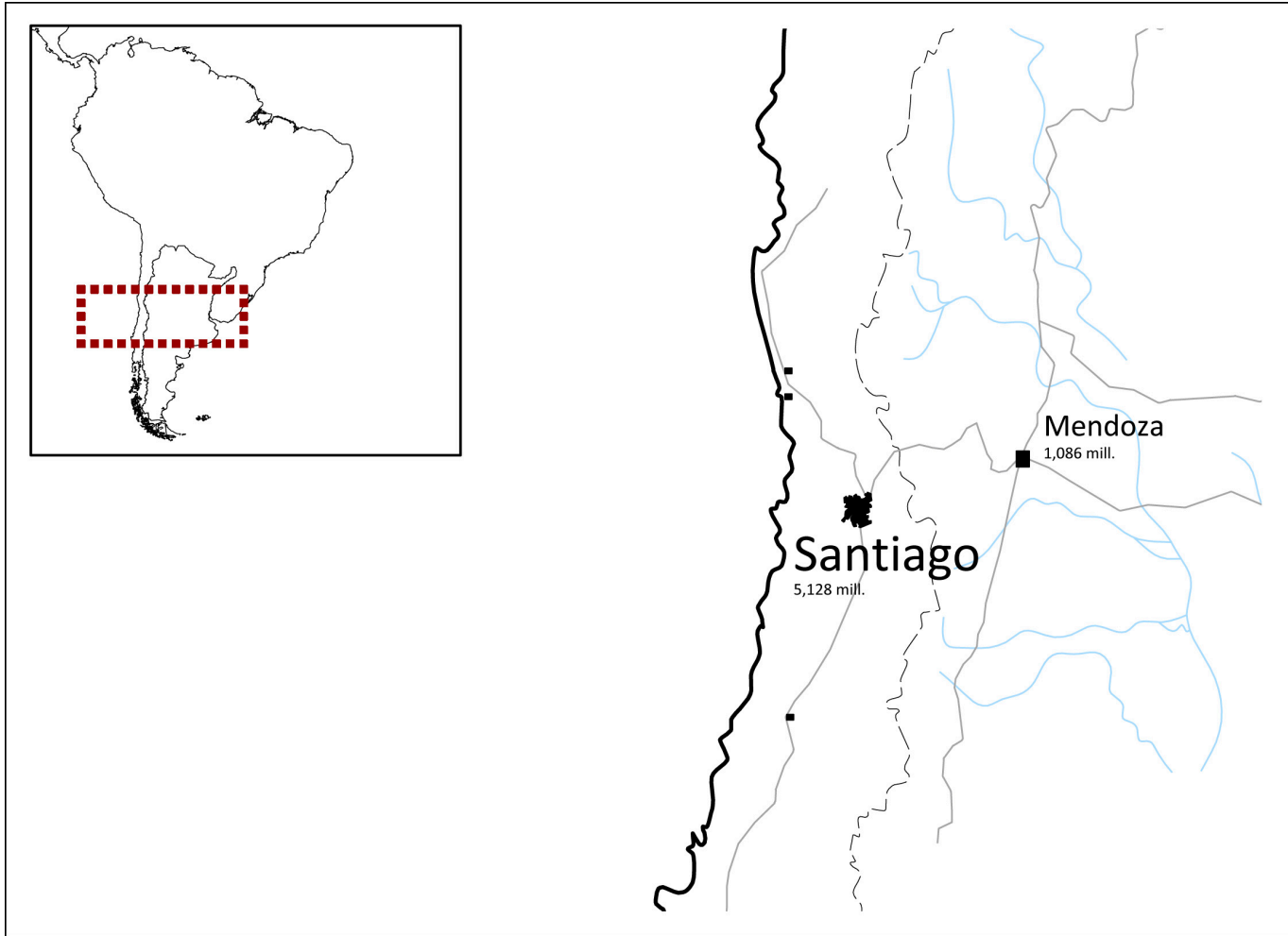
Tabla 01: Cantidad de hogares por tipo de estructura familiar para el total del país, en 2001 y 2010	169
Tabla 02: Tipos de hogar según regimen de tenencia en relación con el total de hogares para el total del país	175
Tabla 03: Cantidad de viviendas por tipo para el total del país, en 2001 y 2010	176
Tabla 04: Tabla 1 del artículo 42 de la Ordenanza 8256/86. Cantidad de unidades de vivienda según superficie de la parcela	190
Tabla 05: Tabla 2 del artículo 42 de la Ordenanza 8256/86. Cantidad de unidades de vivienda según superficie de la parcela aplicable en zonas G1, G2, G3, H1, H2 e I	190
Tabla 06: Distribución de los hogares del AMCBA en deciles según ingreso familiar y por trimestre en el período 2005-2015	232
Tabla 07: Propuesta de cantidad de unidades funcionales por parcela según su superficie	287
Tabla 08: Propuesta de superficie mínima propia por unidad funcional	287
Tabla 09: Propuesta de diversidad mínima según cantidad de unidades	287
Tabla 10: Crecimiento poblacional intercensal en barrios pericentrales y barrios identificados como “nuevas centralidades” en Córdoba	288
Tabla 11: Superficie total y población total en 2010 de cada unidad de análisis	318
Tabla 12: Densidad de población en 2010 y aprovechamiento de la superficie edificable en 2012 de cada unidad de análisis, comparada con el FOT permitido	318
Tabla 13: Superficie de uso privado (cubierta y libre) de cada unidad de análisis en 2012	319
Tabla 14: Superficie de uso público (de estancia y de circulación) en 2012 de cada unidad de análisis	319
Tabla 15: Superficie de uso público en relación al total de la superficie en 2012 de cada unidad de análisis	319
Tabla 16: Valor de compra y de alquiler una unidad de vivienda típica en cada unidad de análisis, en relación al ingreso de los hogares en la ciudad (año 2010)	335

Índice de mapas

Mapa 01: Región centro del Mercado Común del Sur (MerCoSur)	26
Mapa 02: División política de Sudamérica, con los principales centros urbanos de Argentina de acuerdo al tamaño de su población	155
Mapa 03: Área metropolitana de Córdoba (AMCBA)	157
Mapa 04: AMCBA y principales centros urbanos de acuerdo a cantidad de población en 2010	158
Mapa 05: AMCBA y principales centros urbanos de acuerdo a su tasa de crecimiento demográfico en el período 2001-2010	159

Glosario de siglas y abreviaturas utilizadas

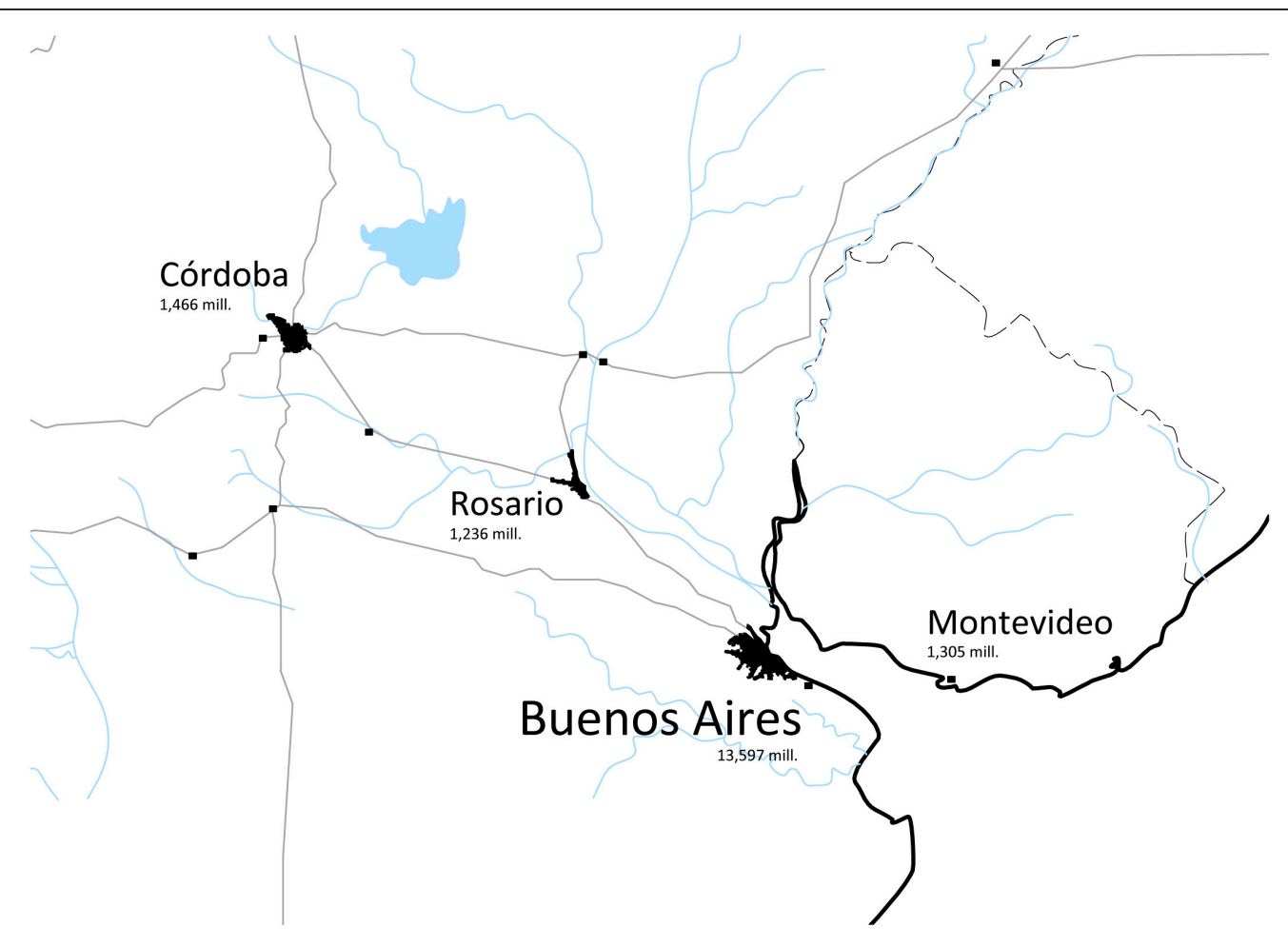
AMCBA	Área metropolitana de Córdoba
ANR	actividades no residenciales
ANSES	Administración Nacional de la Seguridad Social
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BR/MF/BD	barrio residencial, (prácticamente) monofuncional, de baja densidad
CEVE	Centro Experimental de la Vivienda Económica
CIAM	Congreso Internacional de Arquitectura Moderna
CONICET	Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas
CPI	Índice de la Prosperidad Urbana [<i>City Prosperity Index</i>]
CUAA-DAHZ	Centro Universitario Argentino-Alemán/ <i>Deutsch-Argentinisches Hochschulzentrum</i>
EEUU	Estados Unidos de Norteamérica [<i>United States</i>]
EPH	Encuesta Permanente de Hogares
FAUDI	Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial
FoNaVi	Fondo Nacional de Vivienda
FOS	factor de ocupación del suelo
FOT	factor de ocupación total [<i>floor area ratio</i>] (US); [<i>plot ratio</i>] (UK)
INDEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina
INTA	Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria
IPC	índice de precios al consumo [<i>consumer price index</i>]
IPLAM	Instituto de Planificación Metropolitana (de la Provincia de Córdoba)
IPLAM ciudad	Instituto de Planificación Municipal (de la ciudad de Córdoba)
IPUCOR	Instituto de Planificación Urbana de la ciudad de Córdoba
IPV	Instituto Provincial de Vivienda (de Córdoba)
MerCoSur	Mercado Común del Sur
NBI	necesidades básicas insatisfechas [<i>basic needs approach</i>]
NSE	nivel socioeconómico
SEHAS	Servicio Habitacional y de Acción Social
SDI	Sistema de indicadores
SIT	Sistema de Información Territorial
SRSE	segregación residencial socioeconómica
ONU	Organización de las Naciones Unidas [<i>United Nations</i>]
PBG	producto bruto general
PBI	producto bruto interno [<i>Gross Domestic Product</i>]
PET	Plan Estratégico Territorial
TIC	tecnologías de la información y la comunicación
TUP	transporte urbano de pasajeros
UNC	Universidad Nacional de Córdoba
URE	(Ordenanza de) urbanizaciones residenciales especiales
UN-Habitat	<i>United Nations Human Settlements Programme</i>



Mapa 01: Región centro del Mercado Común del Sur (MerCoSur)

Se muestra la ubicación de las ciudades grandes y medias de la región, con su población en 2010.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC, 2010 y freevectormaps.com



Capítulo OO

Introducción

Sumario de este capítulo

- Estudio de los barrios pericentrales de Córdoba
- Estudio de la microdensificación emergente de los barrios pericentrales
- Hipótesis que se plantea en esta investigación

Córdoba es la ciudad capital de la provincia de Córdoba. Se encuentra ubicada en la región central Argentina, entre la región pampeana y el piedemonte donde comienza la región serrana, atravesada por el cauce del río Suquía de Oeste a Este. La sucesión de barrancas escalonadas hacia este río, tanto en la margen Norte como en la Sur son su característica ambiental-topográfica más importante a escala urbana.

Es la segunda ciudad más poblada de Argentina (después de Buenos Aires) con 1.329.604 habitantes y la más extensa del país en superficie con 57.600 Ha (INDEC, 2010). Su ejido municipal¹ es el tercero más extenso a nivel mundial, dejando muy atrás, por ejemplo, a las 20.200 Ha de Buenos Aires e incluso a las 33.000 Ha del *Inner London*. Su extensión supera ampliamente la de las otras ciudades similares de Argentina, como Rosario (17.869 Ha), Mendoza (5.700 Ha) o La Plata (20.300 Ha) (INDEC, 2010). A diferencia de estas ciudades, en su ejido municipal se articulan áreas urbanizadas consolidadas, extensiones en proceso de consolidación y áreas periurbanas de uso predominantemente rural o industrial, junto a reservas naturales o militares de gran extensión, lo que la transforma en una unidad de análisis que incluye gran cantidad de procesos urbanos simultáneos concentrados en una misma unidad jurisdiccional.

Córdoba es también cabecera de la segunda región metropolitana de Argentina, el Área Metropolitana de Córdoba (AMCBA), siendo un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento de la región. Destaca especialmente la envergadura cuantitativa y económica de las actividades relacionadas con la construcción y desarrollo de urbanizaciones: estas actividades tienen una participación superior en Córdoba en comparación con Buenos Aires o Rosario; sus tasas de crecimiento son positivas incluso en períodos críticos para la economía nacional, cuando la actividad inmobiliaria en esas otras ciudades decrece significativamente²: los procesos de territorialización del desarrollo urbano en la ciudad, ya sea como urbanización de áreas rurales, consolidación de áreas urbanas o renovación de áreas consolidadas tienen una importancia tal que la destaca entre las principales ciudades del país; su estudio -tanto

1 La Ley Provincial Nº 1.295 del año 1893, junto con los Decretos Municipales Nº 6.548 del 27 de enero y Nº 7.102 del 14 de septiembre, ambos del año 1938, establecen que el Ejido Municipal de Córdoba queda delimitado por un cuadrado de 24 Km, el cual corresponde al Departamento Capital de la provincia. El centro de ese cuadrado es la Plaza San Martín (la plaza fundacional) y sus lados coinciden con los rumbos Norte, Sur, Este y Oeste verdaderos (Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico - Dirección de Estadísticas y Censos, 2012: 14; Subdirección de Indicadores de Gestión, 2008)

2 Los datos que fundamentan esta afirmación se desarrollan detalladamente en *Mercado inmobiliario en Córdoba* del capítulo 06, página 205.

en generalidades como en particularidades- es de gran importancia en el campo disciplinar urbano de la región.

Actualmente, Córdoba parece desarrollarse según dos procesos simultáneos y opuestos: por un lado, la renovación por hiper densificación del área central, sus extensiones y corredores de acceso, con las pérdidas de patrimonio social y construido que ello conlleva y el colapso de sus redes de infraestructura (Caporossi, 2013; Forné, 2004; Foglia, 2001; Irós, 1991; Rettaroli & Martínez, 1994); por otro lado, la extensión del suelo urbano sobre las áreas rurales e industriales de la periferia urbana y el área metropolitana con densidades de ocupación cada vez menores (Giobellina, 2015a; Díaz Terreno, 2011a; Marengo, 2006), persiguiendo un ideal pastoral de bienestar que diluye la estructura urbana -servicios, equipamiento, redes- cada vez más en el territorio.

Estos dos procesos, aparentemente contradictorios, concentran la mayor parte de la producción de hábitat urbano y el mayor impacto en el desarrollo de la ciudad en los últimos años. Igualmente, concentran el interés de la mayor parte de la academia y personal técnico urbano de la ciudad: casi la totalidad de la producción académica se concentra en el análisis de estos procesos¹.

Esto produce un vacío de conocimiento en la situación actual de las áreas pericentrales e intermedias de Córdoba², que ocupan más del 30% del ejido municipal³ y donde habita la mayor parte de la población de la ciudad (INDEC, 2010). Estas áreas son consideradas por lo general en un estado de consolidación casi completo, estables en comparación a la intensa dinámica de áreas centrales y periféricas, por lo que generalmente quedan relegados en las formulaciones teóricas de un escenario actual o prospectivo de renovación urbana (IPLAM ciudad, 2015a, 2015b, 2015d, 2015f, 2015g; Díaz, Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Planeamiento, Dirección de Hábitat, & Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, 2010; IPUCOR, 2001).

Por otro lado, aunque la producción habitacional⁴ se acelera (aumentando la oferta de hábitat urbano) ésta se concentra en grupos cada vez más reducidos: mientras los proyectos inmobiliarios privados se destinan casi exclusivamente a sectores de ingresos altos e inversores que no habitan la ciudad, las inversiones del Estado en vivienda de carácter social se destinan exclusivamente a los sectores de ingresos más bajos, ubicadas en áreas periféricas⁵ o en otros centros del AMCBA. Esto produce un vacío de propuestas destinadas a los sectores de clase media⁶, conformados por casi el 45% de la población de la ciudad.

1 Ver el desarrollo de esta afirmación en el capítulo 03.

2 Áreas pericentrales e intermedias definidas como tales por el IPLAM ciudad, tal como se muestra en el plano 02. Esta zonificación es utilizada como base del *Plan director Córdoba 2020*.

3 Las áreas pericentrales e intermedias definidas con ese criterio ocupan cerca de 16.317 Ha de las 57.600 Ha que conforman el ejido municipal, y de las 23.775,1 Ha del área urbanizable (hasta el año 2015), según la Dirección de Planeamiento Urbano.

4 Es decir, la producción inmobiliaria focalizada en distintas tipologías de vivienda, ya sean individuales, agrupadas o colectivas.

5 El término “áreas periféricas” utilizado en planes y proyectos urbanos se refiere a las “áreas periurbanas”. Ambos términos se utilizan indistintamente en esta tesis.

6 La categoría de análisis “clase media argentina” utilizada en esta investigación se reconstruye particularmente en el capítulo 05 (ver también el capítulo 03). El análisis sobre la segmentación de la población de la ciudad de acuerdo a su nivel socioeconómico se desarrolla en el capítulo 06.

Estudio de los barrios pericentrales de Córdoba

Puede plantearse la futilidad de estudiar sectores urbanos considerados ya consolidados y estables. Sin embargo, analizadas en detalle, las áreas pericentrales e intermedias muestran complejas transformaciones demográficas (Peralta, 2015), espaciales y funcionales (Boccolini, 2014b, Díaz Terreno, 2011a) que contradicen esa caracterización.

De toda el área intermedia y pericentral de Córdoba, esta investigación estudia específicamente los barrios pericentrales que forman un anillo que rodea el área central y sus extensiones¹. Estos barrios no sólo forman una “corona” que limita directamente con el área central, sino que además presentan características diferenciales: originados como extensiones suburbanas a partir de 1940, fueron consolidados como barrios residenciales de clase media y media alta de baja densidad antes de 1970, manteniendo una gran homogeneidad en el nivel socioeconómico de su población y en su tejido construido y funcional. Además, ocupan lo que son hoy algunas de las áreas con mejor calidad ambiental y urbana de la ciudad; su cercanía al área central se complementa con excelente accesibilidad a las principales vías de transporte a escala urbana y regional. Finalmente, su infraestructura de servicios y equipamiento los ubica entre las áreas mejor servidas de la ciudad y su área metropolitana.

Se elige trabajar con los barrios pericentrales porque, dentro de la diversidad de escenarios presentes en esas áreas de la ciudad, estos barrios definen una categoría de análisis bien delimitada (por su ubicación dentro de la estructura urbana, modelo de urbanización, tejido construido, estructura socio-demográfica y funcional) lo que posibilita un estudio y reflexiones específicos². Pero, además, es en los barrios pericentrales donde emerge una aparente contradicción entre el modelo urbano local planteado académica y técnicamente y el sistema urbano desarrollado efectivamente:

A pesar de que en estos barrios se ha materializado el modelo residencial supuestamente más perfecto que se conoce, que “resuelve todos y cada una de las necesidades residenciales urbanas” (Carrasco, 1927), su tejido social y construido se resiente. El escenario actual muestra un proceso de vaciamiento poblacional constante (Peralta, 2015; Peralta & Liborio 2014a, 2014b), a pesar del crecimiento demográfico neto de Córdoba y su área metropolitana. Los jóvenes abandonan estos barrios, y su población envejece. Aumentan constantemente los inmuebles vacíos o abandonados, lo que se contradice con su condición privilegiada dentro de la ciudad. Los inmuebles que son ofrecidos en el mercado inmobiliario tienen poca competitividad con el resto de la oferta, con dificultades para encontrar compradores o mantener su precio. Al mismo tiempo, y a diferencia de sectores en una similar posición³, estos barrios no son objeto de grandes inversiones inmobiliarias de renovación urbana.

Esta situación es invisibilizada, en parte por ser resultado de procesos con menor impacto relativo en la ciudad, y en parte porque estos procesos no están contemplados por los modelos urbanos locales vigentes: los perpetúan conceptualmente como un escenario estable ideal, derivado de las premisas que definen estos barrios residenciales como *panacea urbana* (La Padula, 1957c; Carrasco, 1927). En los términos del marco teórico existente, es imposible deducir una hipótesis que explique la situación actual y tendencial de los barrios pericentrales de Córdoba.

1 Estas extensiones, urbanizadas a partir de las tres últimas décadas del siglo XIX, son lo que se denomina actualmente barrios pueblo (Rettaroli, 1997). El contraste entre barrios pueblo y barrios pericentrales se desarrolla en el capítulo 05.

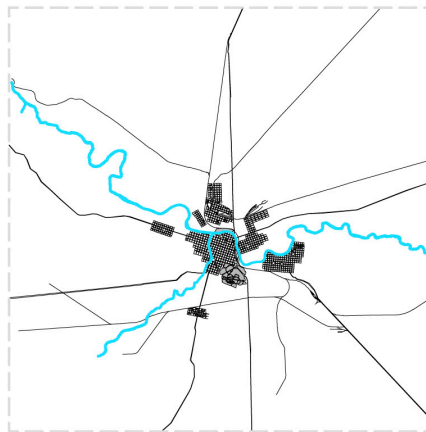
2 Ver el capítulo 05, subcapítulo *Los barrios pericentrales. Una definición fenomenológica*.

3 Ver por ejemplo la situación de los “barrios pueblo” desarrollada más adelante.

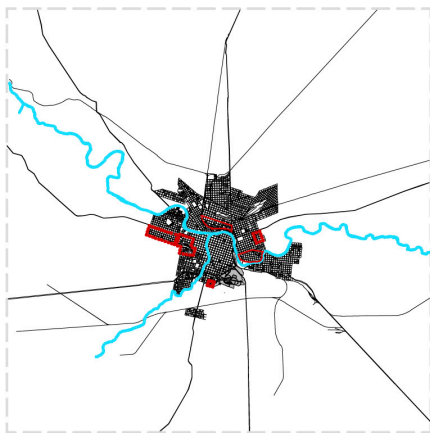
1600



1890



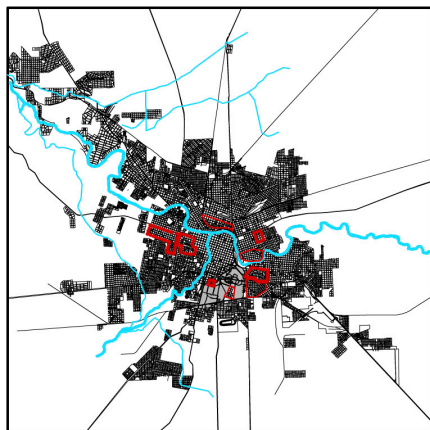
1927



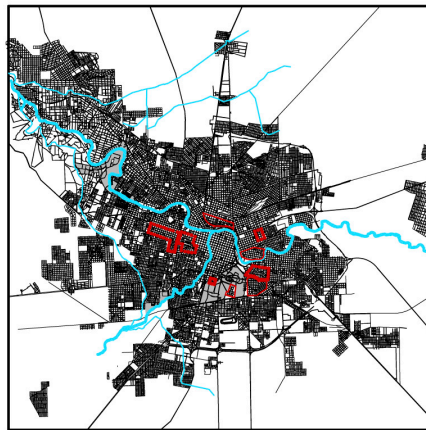
1945



1960



2000



0 4 8 12 km

Plano 01: Reconstrucción de la evolución histórica del área urbanizada de Córdoba.

Se indica en trazos rojos la ubicación de los barrios pericentrales.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2014), con base en datos de la Dirección General de Planeamiento de Córdoba.

Esta tesis pone en disputa los modelos generados en este marco, y su capacidad para explicar y operar en la ciudad, proponiendo un marco teórico que permita comprenderla y explicarla en forma crítica y fundamentada. Lo hace partiendo de la discusión sobre un proceso informal detectado indefectiblemente (aunque no exclusivamente) en estos barrios pericentrales: la microdensificación emergente.

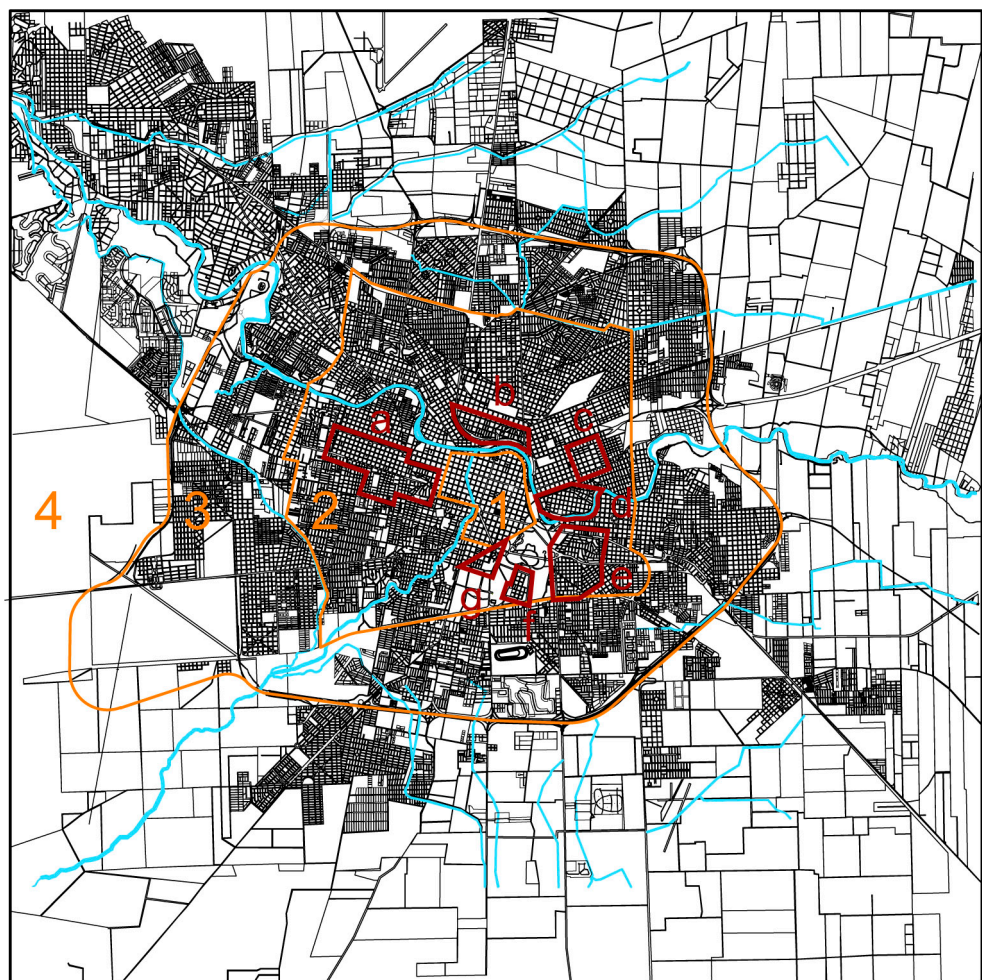
Estudio de la microdensificación emergente de los barrios pericentrales

La imposibilidad de colocar los inmuebles existentes en el mercado ha hecho que los propietarios busquen nuevas formas de valorizar sus propiedades, facilitar el acceso a la vivienda a sus hijos o invertir sus ahorros de forma segura, obteniendo una fuente adicional de ingresos por fuera de las alternativas que ofrece el mercado tradicional. Aún cuando la regulación de ocupación y uso del suelo limita fuertemente el número de unidades por parcela, los propietarios aumentan la cantidad de unidades funcionales en cada parcela edificada, aprovechando la superficie construible vacante o refuncionalizando las construcciones obsoletas, aunque manteniendo el grano y la escala de intervención respecto al tejido existente. Además, cada parcela admite sucesivas intervenciones de microdensificación, que adaptan lo construido a medida que cambian las variables internas y externas (contextuales) de esa situación particular.

Este proceso de microdensificación se caracteriza por la transformación progresiva parcela a parcela, con base en micro inversiones particulares de cada propietario. Cada intervención es programada individualmente de acuerdo a situaciones particulares de la parcela y a criterios económicos y de diseño de cada propietario particular. Esto permite que los productos habitacionales resultantes se aparten de la oferta predominante, en cuanto a tipología espacial/funcional, diversificando la oferta de hábitat de estos barrios: las tradicionales viviendas unifamiliares de 2 a 4 dormitorios en una parcela individual dan lugar a departamentos de 1, 2 o 3 dormitorios, oficinas, locales comerciales, viviendas apiladas en dos o tres niveles, entre otros. De esta forma, no sólo evita la expulsión de población, sino que también se desarrollan productos atractivos para nuevos habitantes; en un tejido originalmente residencial, incorpora usos complementarios que enriquecen el tejido urbano.

Esta microdensificación en los barrios pericentrales tiene una cualidad diferencial: su condición emergente. El proceso se realiza sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal); los motores del cambio son los mismos habitantes/propietarios, transformando el tejido urbano para resolver las tensiones generadas por el conflicto entre los distintos elementos de la estructura urbana -normativa de uso del suelo, demanda social, mercado inmobiliario-. Tienen la intención explícita de aprovechar las condiciones positivas del entorno, manteniendo o incrementando su patrimonio inmueble, y poseen los recursos para hacerlo (financiamiento económico y propiedad de la tierra).

El proceso se realiza sin ningún tipo de concertación entre vecinos. Nacido de la necesidad o del oportunismo (Boeri & Multiplicity, 2001: 338-344), es un proceso atomizado y fragmentado, es decir, la suma de acciones individuales que se reconstruye como una “tendencia” o proceso “emergiendo” como patrón dentro de la organización general del sistema de los barrios pericentrales, revitalizando el tejido urbano de forma sutil pero definitiva.



- Distinción por áreas de la ciudad, utilizada como base del Plan director Córdoba 2020
- Barrios pericentrales de la ciudad

Plano 02: Barrios pericentrales de Córdoba y su situación dentro del área urbana según IPLAM ciudad
 El Plan Director Córdoba 2020 divide el ejido municipal en área central (1), pericentral (2), intermedia (3) y periférica (4). La distancia media al centro es de 2 km desde el área pericentral, 5,2 km desde la intermedia y 10 km desde la periférica.

En rojo se señalan los barrios pericentrales. Un plano de detalle se incluye en la página siguiente.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2014-2016), con base en datos de Bases para el Plan Director Córdoba 2020 (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño et al., 2008: 12), Dirección de Catastro, Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Estadística y Censos de Córdoba.

Hipótesis que se plantea en esta investigación

Esta investigación para realizar una tesis doctoral se fundamenta en los resultados de una tesis de maestría (Boccolini, 2013), donde se estudió de forma exploratoria (Sampieri, Collado, & Lucio, 2006) y se reconstruyó fenomenológicamente el proceso de microdensificación detectado en los barrios pericentrales Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, ubicados al Sureste del área central de Córdoba. En esa instancia, a través del relevamiento de campo exhaustivo de una muestra se logró delimitar el fenómeno de microdensificación como objeto de estudio, infiriéndose intuitivamente los procesos que lo causan y se propuso una valoración de su impacto en el tejido del barrio analizado, como potencial para su revitalización. Esta tesis de maestría se limitaba a analizar el escenario actual del barrio analizado, sin incorporar la escala urbana (o metropolitana); tampoco realizaba un análisis causal crítico en el contexto local o regional, ni contrastaba los resultados obtenidos en el análisis de campo con los modelos teóricos locales.

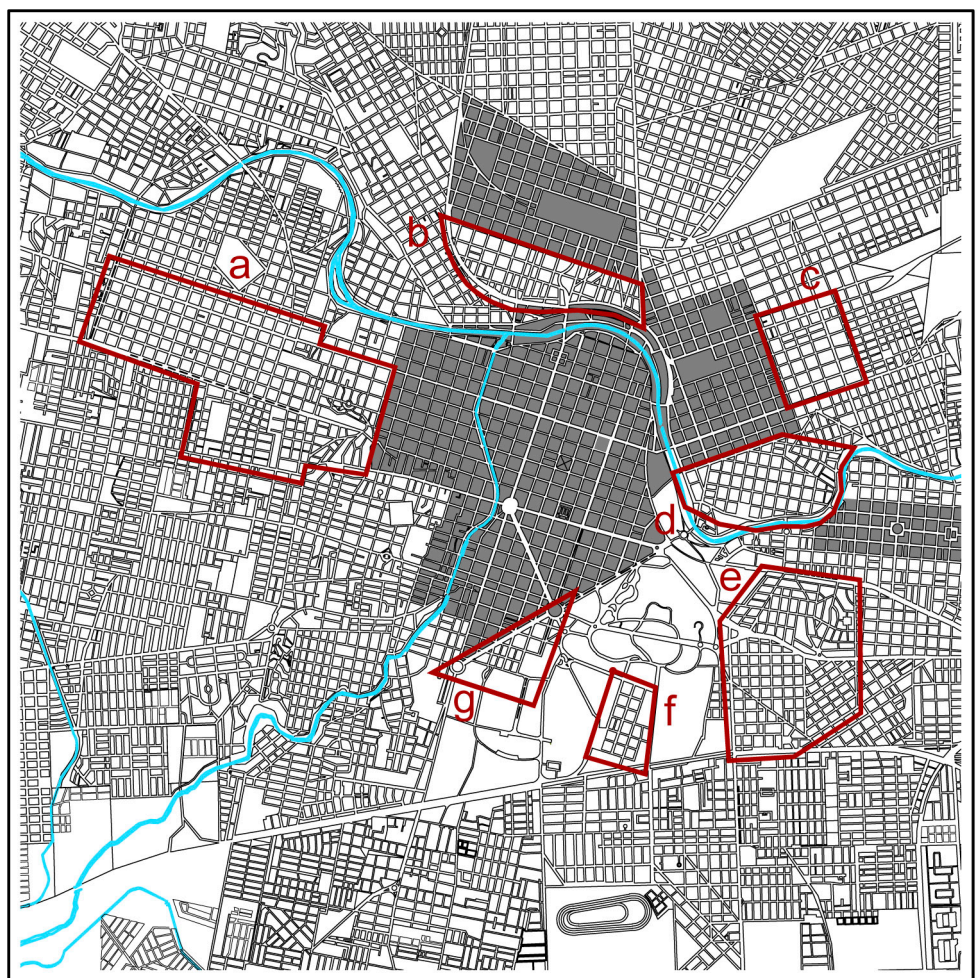
Como resultado de esa investigación, se conjeturó¹ la hipótesis de que la microdensificación emergente de estos barrios era un proceso de revitalización que implicaba la transformación de un tejido espacial, social y funcional con cierto grado de obsolescencia pero aprovechando el potencial de ese tejido urbano de forma más sostenible y eficiente que el modelo de desarrollo impuesto formalmente. Se propuso ampliar el objeto de estudio a todos los barrios pericentrales de la ciudad, para comprobar si la microdensificación era un fenómeno aislado o parte de un desarrollo sistémico a escala mayor. También se propuso realizar la investigación dentro de un marco teórico que la estructure y sustente, que permita elaborar premisas explicativas en instancias en que emergían contradicciones evidentes con los modelos teóricos y técnicos locales.

Por lo tanto, en una etapa inicial se desarrolló como hipótesis complementaria la premisa predictiva de que, dadas las condiciones particulares de los barrios estudiados que catalizaban el proceso de microdensificación, todos los barrios de Córdoba que reunieran las mismas características estructurales (en cuanto a ubicación en la ciudad, tejido construido, estructura socioeconómica de su población, estructura funcional y regulación de uso del suelo) se encontrarían no sólo en la misma situación que los barrios estudiados inicialmente (en cuanto contradicción entre su calidad ambiental y urbana y los procesos de vaciamiento poblacional, envejecimiento y pauperización de los construido), sino que también habrían desarrollado procesos de microdensificación de su tejido construido. Esta conjetura inicial -y su validación empírica durante esta investigación- permitió incluir a la totalidad de los barrios de la ciudad definidos por esas mismas condiciones como barrios pericentrales.

Esto permitió, en primer lugar, fortalecer la base de esta investigación, al demostrar predictivamente que la microdensificación depende de las condiciones particulares de ciertos sectores de la ciudad. En segundo lugar, permitió superar las limitaciones casuísticas de la investigación inicial, y generalizar los resultados y la discusión de esta investigación no sólo para toda Córdoba, sino para sectores urbanos de similares características de ciudades medias de Argentina y de la región (Barenboim & Boccolini, 2015), ampliando la correlacionalidad de esta tesis².

1 Karl Popper desarrolló este método, que sintetizó en un proceso de conjeturas y refutaciones ([1959] 2008, [1963]1983), aunque atribuye desarrollos anteriores a Hume, Born, Kant y Russel (1983: 80-81). El proceso de conjeturas popperiano es asimilable metodológica y epistemológicamente a lo que Charles Peirce ([1878]1970) llama una hipótesis abductiva.

2 La generalización de estos resultados se plantea como líneas de investigación a desarrollar en instancias futuras de trabajo. En efecto, en las ocasiones en que se han sometido a discusión las premisas de esta tesis con pares y expertos de Argentina, Latinoamérica y Europa (ver listado de publicaciones en el Curriculum Vitae incluido en este volumen), han surgido correspondencias con investigaciones similares y con temas en desarrollo por equipos



Barrios pericentrales de la ciudad
 Área central y extensiones

0 800 m 1,6 2,4 3,2 4 km

Plano 03: Barrios pericentrales de Córdoba (detalle de su ubicación en relación al centro de la ciudad)

Los barrios incluidos en esta definición son: (a) partes de Alberdi y Alto Alberdi, Paso de los Andes y Quintas Santa Ana; (b) Cofico e Independencia; (c) parte de Alto General Paz; (d) Junior's; (e), Maipú sección I y II, Crisol Sur, Crisol Norte, Lourdes y Nueva Córdoba anexa; (f) Rogelio Martínez; (g) parte de Nueva Córdoba. El desarrollo del criterio metodológico de delimitación de esta categoría de análisis y su demarcación en el territorio, se incluye en **Los barrios pericentrales de Córdoba. Una definición fenomenológica**, en el capítulo 05, y en la Estructura metodológica desarrollada en el capítulo 02.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2014-2016), con base en datos de Bases para el Plan Director Córdoba 2020 (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño et al., 2008: 12), Dirección de Catastro, Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Estadística y Censos de Córdoba.

El desarrollo argumental para verificar esta hipótesis se estructura de forma tal de responder las siguientes preguntas:

- En primer lugar, ¿cuáles son las condiciones específicas que catalizan la microdensificación en los barrios pericentrales de Córdoba?
- Dada la condición del fenómeno de microdensificación como respuesta a una situación particular dentro del sistema urbano, y su impacto en cuanto a intensificación de uso de la estructura construida, ¿cuál es el grado de sostenibilidad y eficiencia que aportan los tejidos -espaciales y culturales- generados a través del proceso de microdensificación a los barrios pericentrales en particular y a la estructura urbana de Córdoba en general?
- Y tras haber identificado el impacto de este tipo de procesos en la estructura urbana, su potencial transformador y organizativo, ¿puede el estudio de los procesos emergentes hacer un aporte conceptual e instrumental a los modelos locales de planeamiento urbano?

El estudio de los procesos emergentes da la oportunidad de desarrollar nuevos instrumentos de intervención y revitalización urbanos. Esta investigación se propone estudiar las posibilidades de la microdensificación emergente como estrategia para impulsar procesos de revitalización urbana de áreas hoy deprimidas en la ciudad, y su potencial para generar un hábitat sostenible y eficiente, contribuyendo al estudio del problema de acceso a la vivienda de la clase media y media baja urbana.

Esta tesis se enfoca en la situación actual de los barrios pericentrales de Córdoba; sin embargo, los patrones de desarrollo de estos barrios y su situación actual pueden encontrar paralelismos en áreas pericentrales e intermedias de otros centros urbanos medios de Argentina y Latinoamérica.

académicos y docentes en numerosos lugares (Rosario y Santa Fe, Palermo, Villa Crespo y Flores en Buenos Aires, Mendoza, La Plata, Santiago de Chile y Valparaíso, Montevideo, etc. Una vez consolidados los resultados de esta tesis, es posible realizar correlaciones formales con equipos en red, cuyos resultados se someterán a su vez a discusión por expertos en el tema.

Parte 01

CAPÍTULO 01

Estructura analítica de esta investigación

Sumario de este capítulo

- *Examen crítico de la hipótesis*
- *Construcción del marco teórico. La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio; sostenibilidad y eficiencia urbanas*
- *Reconstrucción histórica y sincrónica del contexto catalizador de la microdensificación*
- *Reconstrucción de la microdensificación emergente; comparación entre los distintos patrones de territorialización urbana en cuanto a su sostenibilidad y eficiencia*
- *Discusión final*

Examen crítico de la hipótesis

La hipótesis principal de este trabajo cuestiona la pertinencia de los modelos de desarrollo urbano actual que sustentan teórica e instrumentalmente las intervenciones de ordenamiento urbano de Córdoba desde principios del siglo XX hasta la actualidad, incluyendo las regulaciones y proyectos que originaron los barrios pericentrales objeto de esta tesis¹. De ellos se desprenden deducciones que falsean la hipótesis planteada en este trabajo sobre la microdensificación emergente:

- Los barrios pericentrales son sectores urbanos ya consolidados, con una situación estable dentro de la estructura urbana de la ciudad. Los procesos de transformación urbana de áreas centrales y periurbanas no tienen un impacto directo sobre ellos, al tiempo que los barrios pericentrales no tienen injerencia sobre los grandes procesos a escala urbana y regional actuales.
- Los barrios pericentrales deben mantener y proteger su tejido consolidado, residencial, monofuncional de baja densidad (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño et al., 2008: 37; Díaz, et al., 2010), ya que representa el modelo residencial urbano más perfecto que se conoce (Carrasco, 1927: 49-50; Cerdá, 1867: 447, 453). Debido a eso, el modelo consolidado en estos barrios pericentrales, tiene además gran demanda en el mercado habitacional.
- Las intervenciones particulares de transformación urbana, guiadas por motivos de beneficio individual, sólo pueden generar desorden y dañar el desarrollo de la ciudad. Lo usual es que estas intervenciones se apropien de la plusvalía generada por la ciudad en su conjunto o el sector, extrayéndola sin retribuciones significativas. El planeamiento urbano por parte del Estado, y sus instrumentos operativos regulan la acción individual para prevenir ese daño (La Padula, 1957b; CIAM, 1927; Carrasco, 1927).

¹ Estos modelos se desarrollan en el marco conceptual (capítulo 04) y en el análisis histórico y sincrónico del contexto que cataliza el fenómeno de microdensificación de estos barrios (capítulos 04 a 05).

- Los procesos emergentes e informales de transformación del tejido suponen inevitablemente la pauperización y tugurización del tejido urbano formal, tanto socioeconómica como espacial, ambiental y funcionalmente (Asesoría de Planeamiento Urbano, 1973: 38-40; CIAM, 1927: 61, 130; Carrasco, 1927: 47).
- La densificación informal del tejido espacial urbano formal supone inexorablemente el colapso de la infraestructura urbana construida, el hacinamiento de población y disminución de la calidad urbana y ambiental en el sector (Ramacciotti, 1979: 153; CIAM, 1927: 48-50).
- La incorporación de actividades de comercio y servicios de cierta complejidad y escala en un barrio residencial (más allá de los básicos y elementales) es incompatible con su actividad residencial, disminuyendo la calidad de vida de la población (Ramos, 1979: 262 y ss.; Carrasco, 1927: 140).

Frente a la oposición manifiesta entre la hipótesis planteada sobre el fenómeno y las deducciones lógicas sobre éste hechas en función de los modelos locales de desarrollo urbano, se impone estructurar la investigación como un examen crítico tanto del caso de estudio (la microdensificación y los barrios pericentrales de Córdoba) como del tema (los procesos emergentes de desarrollo urbano), para determinar cuál es el modelo teórico que puede verificarse en la realidad, y cuál es refutado por los hechos.

Construcción del marco teórico

La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio

Sostenibilidad y eficiencia urbanas

Es necesario formalizar un marco teórico que supere la contradicción actual entre los modelos urbanos de desarrollo teórico y los procesos detectados en la ciudad. Un marco teórico capaz de explicar estos procesos y valorarlos prospectivamente; que ponga en relevancia cuestiones evidenciadas por el análisis del proceso de microdensificación en los barrios pericentrales de Córdoba que dio lugar al planteo de la hipótesis de trabajo, a saber:

- La condición dinámica del sistema urbano, el cambio de rol de los sectores urbanos a través del tiempo y las tensiones generadas en el sistema.
- La revitalización urbana como lógica de intervención en la ciudad construida.
- La escala intermedia entre la alta densidad y el *sprawl*.
- La capacidad de carga de los diversos sectores urbanos, y sus condiciones de sostenibilidad y eficiencia.
- Las lógicas de desarrollo parcela a parcela, diferentes a las de los planes urbanos y las políticas públicas de hábitat, fragmentarias, progresivas, que transforman el territorio.
- La informalidad como proceso de confrontación con la normativa y los modelos de ciudad planeados y los construidos.
- Los otros agentes, pequeños productores de hábitat, que aún con poco peso en el sistema de toma de decisiones tradicional, tienen gran potencial para transformar la ciudad.
- Los procesos de autogestión que se desarrollan en el marco de las estructuras jurídicas, políticas, productivas y sociales, catalizando transformaciones no previstas por estas estructuras.

Además, que su alcance analítico y explicativo permita ampliar la investigación, superando una instancia meramente comparativa entre modelos urbanos immanentes; el objetivo de esta tesis se completa abriendo la discusión sobre el rol de los procesos emergentes en el desarrollo urbano, y lo que implica incluirlos en los modelos analíticos y operativos urbanos.

La investigación continúa entonces con la construcción de un marco teórico que encuadra la hipótesis bajo el enfoque sistémico de la complejidad, es decir, el que desarrolla analíticamente los sistemas complejos. Este marco teórico tiene la capacidad de explicar los procesos emergentes como parte integral de una ciudad (un sistema urbano), su desarrollo a través del tiempo, su complejidad, y determinar los factores de los que dependen la sostenibilidad y la eficiencia urbanos.

Según los modelos urbanos locales de desarrollo, los procesos emergentes e informales como el de microdensificación son una señal de crisis dentro del sistema urbano: anomalías debidas al desarrollo de procesos perjudiciales en conflicto con el resto de la estructura urbana; conflictos que incluso pueden provocar su colapso. Pero de acuerdo al enfoque teórico propuesto en esta tesis, estos procesos pueden identificarse como un intento del sistema para autorregularse y adaptarse a nuevas situaciones planteadas, como una respuesta del sistema urbano frente a un escenario de tensión no resuelta; una forma en la que el sistema se autoorganiza y responde a esta tensión buscando una nueva situación de equilibrio.

El enfoque sistémico entiende a la ciudad como un sistema complejo y dinámico, en desarrollo constante; una aglomeración de actividades en el territorio, un nodo que es a la vez un conjunto de procesos internos y parte de una red de procesos humanos en el territorio. Como sistema, está determinado más por las interrelaciones entre sus componentes y entre esos componentes y el contexto, que por las condiciones de cada elemento individualmente.

En las ciudades, estas interrelaciones están definidas multidimensionalmente. En primer lugar, por las condiciones de cada componente (cada actor, sea un individuo o institución), sus intenciones u objetivos y el acceso que disponga a recursos, ya sean estos materiales, o inmateriales (información, capital social, etcétera). En segundo lugar, por las condiciones estructurales, ya sean determinadas por el territorio, o por construcciones colectivas políticas, jurídicas y socioproductivas. Por último, por las condiciones impuestas por agentes externos y otros sistemas parte del contexto en el que se encuentra la ciudad, ya sea a escala regional, nacional o global.

Estas interacciones operan dialécticamente; un sistema urbano tiene un desarrollo no lineal constante en el tiempo. Esta dialéctica es la que, frente a condiciones cambiantes, permite a un sistema urbano resistirlas, adaptarse a ellas o evolucionar. Mientras sea mayor la cantidad y diversidad de interacciones que se realizan o pueden realizarse entre los agentes que forman el sistema, o entre ellos y el contexto, intercambiando recursos materiales, información y conocimiento, mayor será la capacidad del sistema en conjunto para funcionar en un entorno siempre cambiante. Es decir, la diversidad y la redundancia de intercambios aumentan exponencialmente la flexibilidad y resiliencia de un sistema urbano en su contexto.

La calidad y cantidad de estas interacciones es primordial, al punto de definir la condición urbana de una aglomeración. La urbanidad no está dada meramente por el tamaño o la densidad de una aglomeración humana en el territorio, sino que se define en función de la sinergia que producen una gran cantidad de interacciones diferentes, entre agentes diferentes, a lo largo del tiempo, un proceso que recibe el nombre de *sinecismo*. La generación de innovación y desarrollo tecnológico, social, político que caracterizan la condición urbana son resultado inherente de estas interacciones, y una

función directa de la intensidad, diversidad y redundancia de ellas en el territorio y en el tiempo.

Por otro lado, una ciudad sostenible es aquella que promueve un uso eficiente de los recursos disponibles, de forma inclusiva y equitativa para el desarrollo de todos sus habitantes. Esta definición va más allá de la mera protección del medioambiente, ya que también considera la repercusión de las decisiones actuales sobre las futuras generaciones, la irreversibilidad de los procesos humanos y naturales, la calidad de vida desde el punto de vista socioeconómico, productivo y humano y la equidad social entre las personas y entre las distintas generaciones.

La inclusión y la equidad implican procesos que permitan la distribución, el acceso y la gestión de recursos urbanos a la mayor cantidad de agentes posible, con mecanismos que compensen las distintas capacidades entre ellos, permitan su disminución o las eviten. El uso eficiente implica reducir la cantidad de recursos utilizados para un fin determinado, o aumentar los objetivos conseguidos utilizando la misma cantidad de recursos. Pero también significa la gestión de recursos de acuerdo a la capacidad de carga del sistema, es decir, un uso que implique maximizar el aprovechamiento sin producir el agotamiento o el colapso de sus recursos. Por último, en condiciones dinámicas, la eficiencia de un sistema estará también en función de su capacidad de adaptabilidad y resiliencia.

Estas condiciones de sostenibilidad y eficiencia están estructuradas dialécticamente en las dimensiones social, económica, política, territorial, tecnológica y en sus diferentes escalas (local, sectorial, urbano, regional, nacional, global). No puede concebirse una ciudad sostenible sin tener en cuenta un territorio más amplio, al igual que no puede concebirse una ciudad sólo sostenible en cuanto al consumo de recursos materiales, sino también en cuanto a las posibilidades de promover el desarrollo de sus habitantes de forma inclusiva.

Según estas premisas, un sistema urbano sostenible y eficiente será aquel que, mediante la maximización de recursos materiales y humanos (pero de acuerdo a la capacidad de carga del sistema) promueva el desarrollo de redes de intercambio múltiples, diversas y descentralizadas, que generen procesos de sinergia y desarrollo inclusivos. Esto implica una ciudad compacta, eficiente energéticamente pero también en el consumo de cualquier tipo de recursos, incluyendo su infraestructura y el tejido construido; que priorice la multiplicidad de encuentros entre agentes diversos, promoviendo los mecanismos políticos participativos y los espacios públicos, pero también la movilidad peatonal y la diversidad funcional y social en la ciudad. Un sistema urbano sostenible también implica flexibilidad y adaptabilidad frente a los cambios, contemplando el desarrollo de procesos de resiliencia o transformación frente a los cambios internos o externos que se presenten.

Este enfoque no sólo implica un cambio en el paradigma urbano, con base en la inmanencia, pero también en la diversidad e intensidad de los procesos, antes que en las condiciones particulares de cada elemento que lo constituye.

El enfoque sistémico complejo brinda los instrumentos metodológicos y conceptuales para conciliar las aparentes contradicciones detectadas en los procesos de desarrollo de la ciudad que los modelos urbanos locales no pueden explicar, y encuadrar la hipótesis de trabajo. También estructura las dimensiones y variables de análisis, explicación y comparación en las siguientes etapas de la investigación. La complejidad de la ciudad en general, y de los barrios pericentrales y la microdensificación en particular, comprende múltiples dimensiones y escalas de análisis y explicación. A los fines de esta tesis, el análisis y la exposición se organizan articulando estas dimensiones a través de los procesos de territorialización que generan en la ciudad.

La territorialización del espacio urbano comprende los procesos dialécticos y progresivos, de múltiples escalas de estructuras sociales, económico-productivas y políticas de transformación del espacio. Son llevados adelante por los diferentes agentes urbanos, de acuerdo a sus intenciones particulares y al acceso a recursos e información que dispongan, de acuerdo a las condiciones del contexto inmediato o general. La investigación parte de un fenómeno espacial (y funcional), de una lógica de transformación específica del tejido construido, e indaga en las dimensiones sociales, económicas, políticas y territoriales que determinan la estructura del fenómeno; siempre se vuelve a la expresión espacial de las diferentes dimensiones que lo construyen.

Reconstrucción histórica y sincrónica del contexto catalizador de la microdensificación

“La investigación tiene que apropiarse en detalle del material, analizar sus diversas formas de desarrollo y rastrear su conexión interna. Sólo cuando se haya realizado este trabajo, se puede exponer el movimiento real como corresponde” (Karl Marx, Das Kapital (Epílogo a la segunda edición), [1932]1981: 45).

La investigación continúa entonces con un análisis documental que reconstruye la condición específica de los barrios pericentrales de Córdoba para catalizar el fenómeno de microdensificación emergente. Esta etapa se desarrolla en dos partes:

En primer lugar, la reconstrucción histórica de los barrios pericentrales de Córdoba, que determina variables estructurales de desarrollo internos (a nivel barrial, urbano y regional); esta etapa establece efectivamente los barrios pericentrales como categoría de análisis, y las condiciones estructurales (internas y contextuales) que caracterizan a estos barrios en particular y a la ciudad en general. En esta etapa se define también su patrón particular de urbanización, que los consolida como barrios residenciales (prácticamente) monofuncionales de baja densidad, que a fines prácticos se denominará BR/MF/BD a lo largo de la tesis.

En segundo lugar, se reconstruye el escenario actual de Córdoba con respecto a la producción y acceso al hábitat urbano, estableciendo variables contextuales (externas) a nivel urbano, regional y global determinantes de las tendencias actuales de desarrollo de la ciudad. El principal resultado de esta etapa es el desarrollo de un argumento integral sobre las tendencias de desarrollo urbano de Córdoba, que explica todos los procesos que hasta este momento se conceptualizaban como “simultáneos pero contradictorios”. Este argumento explica y predice la situación “impensable” de los barrios pericentrales.

Luego de reconstruir el escenario actual del fenómeno, se discute sobre un escenario tendencial a corto y mediano plazo (10 años), de acuerdo a las tendencias detectadas. Esta discusión sirve como cierre de esa etapa de investigación, y supone el marco desde el que se estudiará en concreto el fenómeno de microdensificación, ofreciendo una base con la que comparar y valorar su impacto en la estructura urbana.

Reconstrucción de la microdensificación emergente Comparación entre los distintos patrones de territorialización urbana en cuanto a su sostenibilidad y eficiencia

La investigación continúa con un análisis específico de la microdensificación, en cuanto a transformaciones en el tejido urbano social, funcional y espacial. En esta etapa es crucial el reprocesamiento de los datos generados en una tesis de maestría (Boccolini, 2013) según el marco conceptual y metodológico desarrollado en esta investigación, a la vez que se incorporan nuevos datos para reconstruir el impacto del fenómeno en los barrios pericentrales en particular y en Córdoba en general.

Como resultado, se propone un escenario futuro posible a mediano plazo en el que el patrón de microdensificación ha sido formalizado, desarrollando cuali y cuantitativamente el tejido espacio-funcional y socioeconómico resultante. Se especifican su potencial y fortalezas, así como sus debilidades frente al escenario futuro tendencial de la ciudad, el AMCB y los mismos barrios pericentrales.

A partir de estos resultados, se realiza un análisis de los distintos patrones de desarrollo urbano de Córdoba detectados en el análisis precedente, de acuerdo a las variables definidas como condiciones estructurales de sostenibilidad y eficiencia. Se confronta definitivamente el escenario tendencial de desarrollo urbano de los barrios pericentrales de acuerdo a los patrones locales existentes y de acuerdo al escenario de transformación planteado por la microdensificación emergente, para evaluar críticamente la pertinencia conceptual, capacidad explicativa y prospectiva de la hipótesis de trabajo. Confrontando los distintos patrones, es posible verificar la hipótesis de esta investigación, y abre la discusión que se desarrolla en la última parte de esta tesis.

Discusión final

El argumento desarrollado en esta investigación tiene un carácter analítico y explicativo útil para el análisis de otros escenarios en el contexto urbano argentino. Esto permite la generalización no sólo de los resultados, sino también del enfoque para la reconstrucción de fenómenos urbanos, partiendo de entender la ciudad como un sistema complejo abierto a su entorno y lejos del equilibrio.

Esta tesis hace su mayor contribución a la disciplina de los estudios urbanos en la comprensión del rol que cumplen estos fenómenos emergentes, y su análisis para poner en evidencia las contradicciones y tensiones de la estructura urbana formal, pero también de las exclusiones e inequidades en el acceso a la ciudad. Se desnaturalizan los supuestos roles del Estado y del mercado privado en la estructuración del desarrollo del sistema urbano en Córdoba, y se propone una articulación dialéctica de las lógicas de territorialización del hábitat en la ciudad que explican tanto las estrategias de producción y acceso al hábitat como las aparentes contradicciones en el escenario actual de Córdoba, un paso más hacia la comprensión de la condición urbana.

Una primera línea de discusión trata los resultados del análisis comparativo y la validación de la hipótesis principal. Plantea el desarrollo que fomenta la revitalización progresiva frente a la renovación total o la creación de nuevo suelo urbano en la periferia; que promueve la ciudad compacta, diversa e inclusiva tanto social como funcionalmente; que considera estos procesos, así como los mecanismos de empoderamiento, participación y gobernanza como instrumentos para lograr mayor sostenibilidad y eficiencia en el desarrollo urbano. Una ciudad compacta, densa, diversa, integrada e intensa es

también una ciudad que es capaz de generar mayor sinergia creativa, lo que se traduce en beneficios no sólo sociales, sino también tecnológicos y económicos.

Partiendo de esos resultados, una segunda línea de discusión pone en relevancia el rol de los procesos emergentes en un sistema urbano. La microdensificación emergente, de escaso impacto en la estructura urbana de Córdoba en general, es sin embargo un mecanismo vital para impedir la pauperización y pérdida de los recursos que representan las áreas pericentrales e intermedias, es decir, evitar el colapso parcial de la estructura urbana, y genera urbanidad en áreas caracterizadas como meros fragmentos residenciales.

En la disciplina urbanística, otorgar un rol importante a los procesos emergentes en la configuración del desarrollo urbano y en la generación de sinergia productiva, e incorporarlos a su análisis y diagnóstico crítico, implica desarrollar instrumentos de planificación que sean capaces no sólo de reconocer la necesidad de descentralizar los procesos de desarrollo urbano y repartir el poder en la toma de decisiones, sino que además, incorporen la incertidumbre como variable en la condición urbana, y sean lo suficientemente flexible como para detectar los cambios dinámicos y la necesidad de ajustes y adaptación a lo largo del tiempo.

Por lo tanto, se finaliza esta tesis discutiendo las premisas de análisis y operación de lo urbano que se desprenden del enfoque desarrollado en esta investigación. Concretamente, ¿cómo puede estudiarse, comprenderse e intervenir en un sistema complejo, dinámico y lejos del equilibrio, con un alto grado de incertidumbre? Esto supone el puntapié inicial para desarrollar mecanismos de planificación y financiamiento abiertos, que no sólo impliquen una mayor gobernanza de los ciudadanos, sino que aporten una mayor flexibilidad y resiliencia a los mecanismos de regulación estructurales del sistema urbano.

CAPÍTULO 02

Estructura metodológica

Como se desprende de la estructura analítica desarrollada en el capítulo anterior, esta investigación se desarrolló a través de un proceso dialéctico entre la investigación de campo y la construcción teórica. Las escalas de trabajo partieron desde el estudio de los casos concretos y los agentes que protagonizan el fenómeno, hasta la escala urbana y regional en donde se estructuran las condiciones que prefiguran el escenario actual de la producción de hábitat en Córdoba, para luego volver a retomar la microescala, reconstruyendo iterativamente el objeto de estudio, y descubriendo las implicancias que esto tenía a nivel conceptual e instrumental. En este proceso prevaleció la mirada transdisciplinar sobre el territorio para valorar las dimensiones en que se manifestaba el fenómeno, articulada por el marco teórico conceptual.

Esta investigación propone un desarrollo epistemológico de tipo abductivo, que también difiere sustancialmente de estructuras deductivas e inductivas, pero que acompaña la argumentación propuesta. Esta metodología difiere no sólo de la inducción y la deducción clásicas, sino también de las metodologías basadas en modelos de simulación o del simple enunciado de hipótesis. Desarrollada en el campo de la epistemología por Charles Peirce [1878]1970), es un método propuesto por Henri Lefebvre para la comprensión de procesos urbanos emergentes:

“La transducción, a partir de informaciones relativas a la realidad así como de una problemática planteada por esta realidad, elabora y construye un objeto teórico, un objeto ‘posible’. La transducción supone un feed-back incesante entre el marco conceptual utilizado y las observaciones empíricas. Su teoría (metodología) conforma determinadas operaciones mentales espontáneas del urbanista, el arquitecto, el sociólogo, el político, el filósofo. Introduce el rigor en la invención y el conocimiento en la utopía” (1975: 128).

Un razonamiento abductivo es un tipo de razonamiento que a partir de la descripción de un hecho o fenómeno ofrece o llega a una hipótesis, la cual explica las posibles razones o motivos del hecho mediante las premisas obtenidas. En la abducción, a fin de entender un fenómeno se introduce una regla que opera en forma de hipótesis para considerar dentro de tal regla al posible resultado como un caso particular. En otros términos: en el caso de una deducción se obtiene una conclusión sobre un fenómeno observado con base en una hipótesis o teoría, mientras que el razonar abductivo consiste en elaborar una hipótesis explicativa a partir de un fenómeno observado. Si bien mediante la abducción se elaboran hipótesis novedosas, estas son función directa de la observación de un fenómeno, lo cual explica la constante dialéctica entre el análisis del caso de estudio y la construcción teórica llevada a cabo en esta tesis. La lógica abductiva es origen también del enfoque exploratorio y constructivista que organiza esta tesis.

A continuación, entonces, se detallan las estrategias utilizadas a lo largo de la investigación para el desarrollo de las etapas efectivas en que se afrontó la investigación:

La revisión bibliográfica de la producción disciplinar local y regional, y la revisión documental de planes y proyectos urbanos a escala local y nacional aportó a la comprensión del fenómeno y su contexto, permitiendo construir el marco teórico de esta investiga-

ción. También definió el aporte a la disciplina que puede significar esta investigación, identificando temas no estudiados lo suficiente, o áreas vacantes en la disciplina local.

La reconstrucción del objeto de estudio (los barrios pericentrales) se realizó tanto diacrónicamente (analizando el proceso histórico considerado como estructurante causal del objeto de estudio y su contexto esencial) como sincrónicamente (reconstruyendo el objeto de estudio y su contexto esencial en el escenario contemporáneo a esta investigación): el recorte del objeto de estudio es a la vez histórico y territorial, y su contexto esencial es aquél que incluye los procesos/condiciones estructurantes que lo definen. Para definir estos recortes, se siguieron las premisas de eficiencia en la gestión de recursos (al tratarse de una tesis doctoral unipersonal, a realizarse en 3 a 5 años) y de suficiencia: debían proporcionar datos suficientes para contestar fundamentadamente las preguntas de investigación y corroborar la hipótesis, sin ahondar en datos superfluos o extender el análisis en escala o en el tiempo histórico.

Para realizar la reconstrucción histórica de los barrios pericentrales en relación al desarrollo de Córdoba, se realizó una recopilación bibliográfica y un análisis documental -archivos catastrales, publicaciones inmobiliarias, estadísticas y censos municipales y provinciales, etcétera-. Se definieron las variables estructurales -espaciales, sociales, funcionales, económicas, jurídicas- que condicionan su desarrollo y organizan el marco que sirvió de base para el análisis del impacto de la microdensificación. El recorte histórico limitó el análisis a los condicionantes esenciales y más influyentes en los barrios pericentrales; por lo tanto, se hace foco en el período de la segunda expansión urbana de la ciudad a partir de las primeras décadas del siglo XX y hasta comienzo del siglo XXI. Este recorte permite estudiar no sólo el proceso de territorialización específica de estos barrios desde su comienzo hasta la actualidad, sino también delinear los condicionantes culturales previos y contemporáneos (políticos, económicos, sociales, técnicos) que estructuraron esa territorialización.

El análisis del objeto de estudio propiamente dicho, es decir la microdensificación de los barrios pericentrales, incluyó todos los barrios de Córdoba que reúnen las características de un barrio pericentral definidas previamente, mostrados en el plano 02 de página 33; los hallazgos y la discusión final de esta tesis se hacen extensivos a todos ellos. Sin embargo, desde el análisis histórico del capítulo 05 hasta el análisis comparativo del capítulo 08, se ha realizado un recorte en la muestra analizada debido a condiciones externas a la investigación: debido a la regulación de ocupación y uso del suelo, algunos barrios que pertenecen al conjunto de barrios pericentrales sólo tienen características de pericentrales en parte de su superficie (Alberdi, Alto Alberdi, Alto General Paz y Nueva Córdoba); por lo tanto, no se han incluido en el análisis al no contar con información censal que corresponda a estos sectores parciales específicos¹. Los barrios Maipú sección II, Crisol Norte, Paso de los Andes y Quinta Santa Ana también pertenecen a la categoría de barrios pericentrales; sin embargo, tampoco se analizan en esta tesis por particularidades de su tejido construido que complicarían innecesariamente el análisis de las transformaciones espaciales (debido a la topografía de su emplazamiento su trazado difiere de la cuadrícula regular, aunque su patrón de ocupación es el mismo). De todas formas, el conjunto de barrios analizados (Maipú sección I, Crisol Sur, Nueva Córdoba anexa, Cofico, Independencia, Junior's y Rogelio Martínez) pueden considerarse una muestra representativa (39% de la población y 42,25% de la superficie de los barrios pericentrales), cuyos resultados pueden generalizarse a todo el conjunto.

Para reconstruir el escenario actual de la ciudad como marco de la situación actual de los barrios pericentrales y del proceso de microdensificación, se planteó un análisis a mayor escala, reconociendo los principales procesos que estructuran la situación actual

1 La información censal está disponible por barrios completos o por radios censales (300 viviendas) que varían de censo en censo, y no coinciden con las áreas de patrón pericentral BR/MF/BD que se estudia en esta tesis.

a escala urbana y metropolitana. El análisis multidimensional a escala urbana se organiza de forma tal de contribuir a una comprensión específica de la situación de los barrios pericentrales como parte de un sistema urbano mayor, y para situar la emergencia del proceso de microdensificación en un desarrollo sistémico integral. Este análisis es mayormente sincrónico, enfocado en los datos del Censo Nacional de 2010 (que proporciona los datos demográficos más actualizados disponibles) y el relevamiento de campo realizado en el período 2013-2015. Sin embargo, las tendencias que se proponen para el escenario actual se fundamentan en un análisis diacrónico con datos censales históricos de un período mayor, dependiendo de la tendencia considerada.

En un primer momento se definió cuantitativa y cualitativamente el escenario actual en cuanto a demanda de hábitat urbano: se configuró la situación de Córdoba en cuanto a las tendencias sociodemográficas específicas en el territorio y la demanda de hábitat urbano que emerge de ellas, en un escenario futuro tendencial a mediano plazo (10 años). La información censal se complementó con un análisis sociológico de los cambios y permanencias detectados, basados en el análisis de bibliografía específica.

Luego se reconstruyó la oferta de hábitat urbano existente y producido actualmente:

Por un lado, se estudiaron las políticas de ordenamiento territorial en la ciudad construida, tanto en materia legislativa como en planes, proyectos y obras públicas a escala municipal. Se revisaron los planes de ordenamiento de la ciudad y el AMCBA en el período 1973-2015, y la legislación principal sobre ordenamiento territorial vigente, para identificar los procesos de desarrollo urbano que emergen directamente de estos instrumentos de ordenamiento.

Por otro lado, se analizó el mercado de hábitat urbano local, identificando los principales agentes, sus lógicas de actuación y su impacto en los procesos de desarrollo urbano. Se realizaron consultas directas con los principales agentes del mercado inmobiliario a nivel local y en el sector de estudio (en forma de encuestas y entrevistas más o menos estructuradas) y en cuanto a oferta inmobiliaria en las publicaciones especializadas. Se revisó también la información desarrollada por investigadores expertos en el tema, tanto a nivel académico como privado (consultoras inmobiliarias, desarrollistas, etcétera)¹.

Como resultado de esta instancia se detectaron tendencias, tensiones y contradicciones en los procesos de desarrollo que ocurren simultáneamente en la ciudad. Con base a ellos se identificaron las principales estrategias de acceso al hábitat urbano en Córdoba y en particular en los barrios pericentrales, en cuanto catalizadores del fenómeno de microdensificación. Esto permitió inferir el escenario tendencial a mediano plazo para la ciudad y los barrios pericentrales, y los diferentes patrones residenciales existentes que lo determinan. Posteriormente, se lo contrastó con las tendencias detectadas en demanda de hábitat urbano.

A continuación, se reconstruyeron las lógicas de generación y desarrollo de la microdensificación emergente. Debido a la complejidad del análisis que debió realizarse -que incluye un relevamiento de campo de cada parcela del tejido para detectar los casos de microdensificación (ya que no existe un registro oficial de un proceso informal), y una catalogación individual de cada caso detectado- se consideró imprescindible recortar nuevamente la muestra a analizar para acotarla de acuerdo a los recursos materiales y temporales disponibles en una tesis doctoral. La muestra se delimitó de acuerdo a criterios que facilitaron tanto la construcción histórica como el relevamiento de casos

1 Este análisis toma como referencia trabajos que han desarrollado exhaustivamente este tema: El trabajo fundamental de Oscar Yujnovsky (1984) sobre las políticas públicas argentinas en el período 1955-1985, el artículo de Miguel Ángel Barreto (2010) sobre las políticas habitacionales del período 1990-2010, y la investigación de Beatriz Cuenya (1992), además del trabajo de René Coulomb (2012), que analiza el tema en el contexto más general de Latinoamérica. Por otra parte, y haciendo foco en el contexto cordobés, los trabajos de Ana Laura Elorza (2014), Claudio Tecco y Silvana Fernández (2005), así como el de Carolina Peralta (2006).

de microdensificación existentes con la suficiente exactitud y escala de detalle, pero manteniendo suficiente representatividad dentro del conjunto de barrios pericentrales de Córdoba, de forma tal de contar con la suficiente información para contestar las preguntas de la investigación y verificar la hipótesis. Por lo tanto, aprovechando el trabajo ya realizado en la tesis de maestría citada anteriormente, donde se analizó exhaustivamente el caso de los barrios pericentrales Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba Anexa (ubicados al Sureste del centro histórico y junto al Parque Sarmiento), se procesaron nuevamente los datos obtenidos en esa instancia de acuerdo al marco conceptual e interpretativo desarrollado en la etapa inicial de esta investigación doctoral. El conjunto de barrios analizados pormenorizadamente representa el 18% de la superficie total del conjunto de barrios pericentrales y el 18% de la población que los habita: se relevaron 71 manzanas (aproximadamente 1.750 parcelas), y se detectaron y catalogaron 314 casos de microdensificación.

Este relevamiento fue la base del análisis documental en archivos municipales georreferenciados y registro de construcciones sobre las parcelas, reconstruyendo el proceso, e identificando las variables espaciales que intervienen en el mismo. Se confrontó la casuística con la regulación vigente de ocupación del suelo y las distintas políticas territoriales aplicadas en el sector. Luego se estudió el impacto de la microdensificación en el tejido construido y en la estructura sociofuncional del barrio y del sector. También se realizó un análisis documental del estado del mercado inmobiliario de la zona -a través de un registro de la oferta inmobiliaria en publicaciones periódicas y portales *web*-, y encuestas a los agentes involucrados (las inmobiliarias del sector, propietarios e inquilinos de las intervenciones, administradores, vecinos).

Esto se complementó con un análisis sociodemográfico y de hábitos de producción y consumo habitacional, cuya base principal en la observación participativa realizada a lo largo de nueve años de trabajo como arquitecta con los habitantes del barrio realizando múltiples intervenciones de microdensificación y desarrollando junto a los propietarios la gestión del proceso¹. La observación participante se enriquece con el hecho que la autora es vecina de los barrios relevados, y su familia ha vivido en la zona por cuatro generaciones.

Como resultado fue posible inferir un escenario futuro posible a mediano plazo (10 años) en donde se desarrolla completamente el patrón de microdensificación, para finalmente analizar comparativamente los distintos patrones residenciales detectados en cuanto sostenibilidad y eficiencia y verificar la hipótesis. Las variables consideradas para el escenario propuesto -fuertemente limitadas por la incertidumbre propia de un sistema complejo lejos del equilibrio- se desarrollan en detalle en *Un escenario futuro posible en los barrios pericentrales* del capítulo 07.

En la instancia de análisis comparativo entre patrones residenciales de la ciudad, se realizó inicialmente un análisis bibliográfico sobre distintos sistemas de indicadores de sostenibilidad y eficiencia. Esa información se sistematizó para obtener un sistema de indicadores que, basado en las investigaciones especializadas sobre el tema, es pertinente al contexto y la escala de esta investigación². Se reconstruyeron los indicadores combinando datos recolectados en campo con análisis documental de investigaciones específicas. Como resultado, se pudo comparar el grado de sostenibilidad y eficiencia de cada patrón; se identificaron sus fortalezas así como sus debilidades, y se verificó la hipótesis de esta investigación.

Finalmente, se discutió sobre la verificación de la hipótesis planteada, las limitaciones encontradas durante el análisis, y el aporte efectivo de esta investigación a la discipli-

1 Algunos de los proyectos desarrollados se muestran en el capítulo 07.

2 Por su extensión, el sistema de indicadores se desarrolla como anexo en esta tesis.

na. Se valoraron críticamente los resultados obtenidos, tanto instrumentales -premisas de valoración de sostenibilidad y eficiencia, criterios de revitalización de la ciudad construida a través de la microdensificación, criterios de planificación abierta- como conceptuales -la ciudad como un sistema complejo, dinámico y autoorganizable, sus condiciones de sostenibilidad y eficiencia, el rol de los procesos emergentes-. Esto se completó con la revisión bibliográfica de procesos de planificación abierta, profundizando en el análisis crítico del tema. Esta discusión sirvió como cierre de esta investigación, a partir de la cual se plantearon nuevos interrogantes y se propusieron futuras líneas de investigación.

Observación exploratoria del fenómeno → Formulación de la hipótesis de trabajo

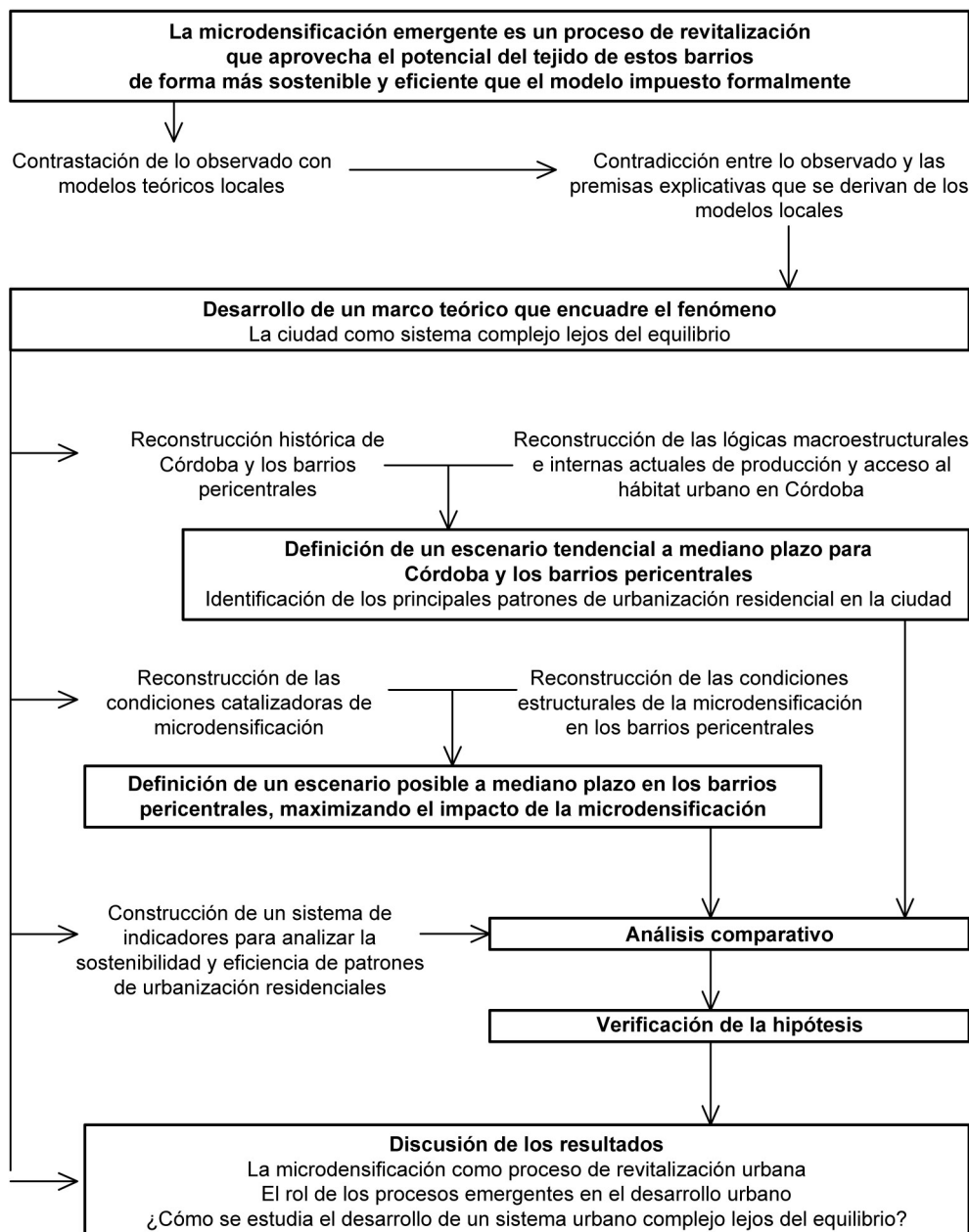


Gráfico 01: Diagrama síntesis de la estructura metodológica de la tesis
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

CAPÍTULO 03

Estado del arte

Sumario de este capítulo

- *Estudio de lo urbano en el contexto local*
- *Estudio de la territorialización del desarrollo urbano en Córdoba*
 - Densificación por renovación en áreas centrales*
 - Urbanización insular periurbana*
 - Barrios pericentrales y áreas intermedias. Un vacío de conocimiento*
- *Estudio de los temas estructurales de la microdensificación emergente*
 - Densificación urbana*
 - Revitalización de barrios residenciales*
 - Posturas críticas sobre el desarrollo de la ciudad construida*
 - Conflictos de acceso al hábitat e informalidad*
 - Otros procesos de microdensificación en Latinoamérica*
 - Clase media argentina*
 - Procesos urbanos emergentes*
- *Modelos locales de sostenibilidad y eficiencia*
- *Capacidad de carga de la estructura*
- *Posiciones críticas sobre los estudios urbanos locales*
- *Modelos locales de desarrollo urbano*
- *Enfoque sistémico. La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio*

Estudio de lo urbano en el contexto local

Argentina en general -y Córdoba en particular- cuentan con una comunidad académica de prestigio nacional e internacional. La labor de esta comunidad, trabajando individualmente o como parte de equipos en universidades públicas y privadas o institutos de investigación, resulta en la construcción de un banco de información cuantitativa y cualitativa a escala regional, metropolitana, urbana, barrial de gran valor para la disciplina urbanística, que son la base de la que parte esta investigación y en la cual se apoya a lo largo del análisis.

En esta etapa de la investigación se revisa la producción académica específica de los últimos 16 años, incluyendo trabajos anteriores cuando su importancia lo amerita o no han tenido actualizaciones recientes. Siendo el urbanismo una disciplina altamente operativa, también se revisan los documentos elaborados como diagnóstico y memorias de los planes de ordenamiento urbano realizados por los equipos técnicos del Estado para la ciudad y el AMCBA.

Se hace hincapié en los trabajos relacionados directa o indirectamente con el tema de estudio -los procesos emergentes e informales de revitalización de la ciudad construida- y el caso específico en el que se lo estudia -la microdensificación emergente de los barrios pericentrales de Córdoba-.

En cuanto al estudio de casos concretos, el cuerpo central de los trabajos revisados lo componen las investigaciones sobre el desarrollo urbano de Córdoba; se hace referencia a investigaciones en las principales ciudades de Argentina, cuando desarrollan

temas que complementan investigaciones locales o estudian temas no profundizados lo suficientemente para el caso específico de Córdoba.

En la revisión de los modelos teóricos e instrumentales urbanos consolidados localmente, se contrastan las investigaciones locales y nacionales con trabajos que han desarrollado estos temas a nivel global, definiendo el estado del arte existente sobre el campo disciplinar en el que se encuadra esta tesis. Como resultado, se identifica un vacío de conocimiento sobre las áreas pericentrales -e intermedias- de Córdoba, que se ha prolongado en el tiempo a pesar de ciertos conflictos sociales y políticos que emergen en los últimos años. Además, se definen las limitaciones en el estudio de procesos de revitalización en la ciudad construida, así como de los procesos informales y emergentes de producción de hábitat urbano.

De la contrastación entre las principales líneas teóricas y las premisas que se discuten sobre estos temas en general y la ciudad -a nivel local y nacional- surgen contradicciones que no pueden ser explicadas por los modelos conceptuales locales de desarrollo urbano; esto conduce a la propuesta de un modelo teórico alternativo para encuadrar la investigación. Las líneas principales de ese modelo alternativo se revisan críticamente, para dar lugar a la reconstrucción teórica del siguiente capítulo, desarrollando nuevas premisas que permitan explicar integralmente estas contradicciones, contestar las preguntas de investigación y verificar la hipótesis.

Esta revisión se organiza en tres partes. En un primer momento, se revisa la producción de acuerdo al territorio que estudian; el estudio del desarrollo urbano de Córdoba de los últimos años distingue dos grandes líneas de investigación de acuerdo a su alcance territorial: la densificación de áreas centrales y la periurbanización. En la segunda parte, se analizan los estudios sobre los procesos de territorialización en la ciudad construida en el ámbito local, para encuadrar con respecto a ellos esta investigación sobre el proceso de microdensificación emergente. Por último, se revisará el marco teórico e instrumental que enmarca la producción urbanística local, poniendo en disputa sus modelos explicativos y analíticos para fundamentar la construcción del marco teórico alternativo en el que se encuadra esta investigación.

Estudio de la territorialización del desarrollo urbano en Córdoba

Densificación por renovación en áreas centrales

Las áreas centrales de Córdoba concentran tradicionalmente población, equipamientos y servicios a escala urbana y regional. Esta línea incluye el análisis de la condición actual del centro histórico de la ciudad, consolidado como centro simbólico, institucional y de servicios, pero cuyo tejido construido se está deteriorando rápidamente, debido a la pérdida del patrimonio construido, la congestión, la contaminación ambiental y la pérdida de población (IPLAM ciudad, 2015a; Peralta, 2006a; Forné, 2004; Foglia, 2001; Irós 1991; Universidad Nacional de Córdoba, s.f.).

También se incluyen en este tema los estudios del desarrollo de las extensiones del área central, los barrios originados en la primera extensión urbana de la ciudad a fines del siglo XIX, denominados “barrios pueblo” (Rettaroli, 1997). Se estudia la renovación que ha tenido lugar en los últimos años en estos barrios (Gordillo, 2008a, 2008b; Castro & D’Amico, 2007), y el potencial de renovación de sectores en los que ésta es todavía incipiente; por ejemplo, la investigación del equipo de trabajo dirigido por Mariano Faracci

(2012), sintetizados en su tesis de maestría de 2013, y el trabajo de Eduardo Barseghian (2011; Barseghian, Barseghian & Trettel, 2013).

Los estudios sobre las áreas centrales y sus extensiones reconstruyen las condiciones estructurales de los procesos de renovación y densificación de mayor envergadura de la ciudad; sus resultados y la discusión que proponen es la base para la valoración de la sostenibilidad y eficiencia de los patrones de territorialización urbana que se desarrolla en el capítulo 08.

Urbanización insular periurbana

La urbanización de la periferia de la ciudad sigue un modelo de “insularización periférica” (Cohen, 2010), diverso en cuanto a patrones de ocupación del suelo y a estructura socioeconómica, pero de estructura casi monofuncional y segregada en el territorio. Como referencia, el libro *La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano* editado por Cecilia Marengo (2006) reúne investigaciones que reconstruyen fenomenológicamente (en los últimos años del siglo XX y primeros del siglo XIX) las extensiones periurbanas de Córdoba, tanto de clases bajas como medias y altas, emprendimientos privados y estatales, y bosqueja posibles impactos sobre la estructura urbana (colapso de la infraestructura, costo social de provisión de servicios urbanos, SRSE). Mientras tanto, las áreas rurales de la periferia (cada vez más exiguas) son analizadas principalmente por Beatriz Giobellina (Giobellina & Quinteros, 2015; Giobellina, 2015, 2014a, 2013) como territorio agroproductivo constreñido frente a los procesos de periurbanización en curso.

Los resultados de estas investigaciones sobre los patrones de urbanización periurbana actuales han permitido realizar un paralelismo con el patrón de urbanización original de los barrios pericentrales -fundamental en la reconstrucción histórica del capítulo 05-; además, establecen variables estructurales que son la base de la valoración comparativa del capítulo 08.

Por último, y aunque en esta tesis en particular es un tema tratado tangencialmente, el estudio del AMCBA como red de centros urbanos es desarrollado por el equipo de investigación dirigido por Claudio Tecco (2007, 2006, 2001, 1999), y el dirigido por Carolina Peralta (Peralta & Liborio, 2012), donde analizan las distintas dimensiones en que se manifiesta el sistema urbano metropolitano (población, territorio, infraestructura vial, estructura de gobierno y gestión, etcétera). Sus resultados sustentan parte de la argumentación sobre las estrategias de acceso al hábitat desarrolladas en el capítulo 06. También merecen mencionarse los informes técnicos de diagnóstico y propuestas, sobre todo de su estructura vial y de transporte masivo (Iros, Moiso, Alonso & Bravo, 2014; Castro Rivera, 2012), de usos del suelo (García Peyrano, 2011), de escorrentía de aguas¹ (Novello, 2015; Berardo et al., 2012; Quintana Salvat, Barbeito, & del Valle Menso, 2002) y gestión de residuos (Geoambiental, 2015), que son parte de la argumentación sobre los modelos urbanos locales desarrollados en este capítulo.

Barrios pericentrales y áreas intermedias *Un vacío de conocimiento*

Con respecto al caso de estudio de esta tesis, los barrios pericentrales de la ciudad, la situación es distinta. Hasta ahora, las investigaciones existentes que definen como su objeto de estudio las áreas pericentrales de la ciudad estudian en realidad áreas que ya han sido catalogadas como barrios pueblo, y son extensiones del área central por con-

1 Entre los que se destaca el trabajo del Equipo de Ordenamiento Territorial del Instituto Superior de Estudios Ambientales de la Universidad Nacional de Córdoba (ISEA-UNC), dirigido por Alicia Barchuk -sin registro de publicaciones hasta este momento, pero con múltiples instancias de divulgación más o menos formales (Gianre, 2015)-.

diciones espaciales, socioeconómicas, funcionales y regulatorias. Como ejemplo, ver los ya citados Barseghian et al. (2013), Faracci (2012, 2013), también Díaz et al. (2010) y Caporossi, Guerrero & Pájaro (2014) para Güemes y San Vicente; von Lücken & von Lücken, (2016) para San Vicente, villa La Maternidad¹ y Junior's, y Barseghian (2011) haciendo referencia a General Paz y San Vicente; por último, IPLAM ciudad (2015e, 2015f)².

El uso indistinto de los términos “barrios pueblo” y “barrios pericentrales” merece ser discutido. La necesidad de distinguir entre barrios pueblo y barrios pericentrales va más allá de acabar con un innecesario solapamiento conceptual; la categoría de análisis barrios pueblo está bien definida y delimitada, además de ya consolidado el término en esferas académicas, docentes y técnicas. La categoría “barrios pericentrales” tiene connotaciones particulares que se establecieron en trabajos anteriores (Boccolini, 2015a, 2015b, 2014a, 2014b, 2013); en esta tesis se sistematiza esta categoría de análisis para demostrar que, aunque los barrios “pericentrales” tienen la misma ubicación relativa con respecto a los barrios pueblo alrededor del centro histórico de la ciudad, hay diferencias estructurales excluyentes entre estas dos categorías, entre ellas el patrón BR/MF/BD que caracteriza a los barrios pericentrales. También debe revisarse la inclusión de los barrios pericentrales en la categoría “área intermedia” en los que generalmente se los incluye, debido a condiciones específicas -entre ellas, los grupos socioeconómicos que los habitan (clase media y media alta) y su calidad ambiental y urbana-. La investigación que se desarrolla en esta tesis pone en evidencia la necesidad de visibilizar estas áreas, valorando su situación particular³.

Por otro lado, aunque son considerados el modelo residencial supuestamente más perfecto que se conoce, paradigma ideal de patrón residencial urbano local (Liernur & Ballent, 2014; Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011; Borthagaray, 2009), las áreas pericentrales e intermedias, ubicadas entre el área central y el área periurbana -y que ocupan más del 60% del área urbanizada de la ciudad- no son objeto particular de análisis académico. Prácticamente todos los diagnósticos y análisis técnicos sobre la ciudad⁴ coinciden en que estos sectores tienen una situación estable, y su estructura territorial y social está en un estado de consolidación completa y equilibrada.

Sin embargo, los conflictos sociales y espaciales emergen esporádicamente. Ver, por ejemplo, los conflictos por la renovación con cambios en patrones de ocupación y uso del suelo o construcción de nueva infraestructura, en Colinas de Vélez Sársfield (Posic, 2013), en Cerro de las Rosas (Cámara, 2016; Redacción La Voz, 2016b, 2014b, 2014c, 2014d; Redacción Cba24n, 2014), en Junior's (Redacción La Voz, 2015, 2011; Pandolfi, 2014; Redacción Cba24n, 2013; Redacción Día a Día, 2012) y en Cofico (Hernández, 2016; Marconetti, 2016; Redacción Cba24n, 2016). Estos casos no se han estudiado hasta ahora, salvo excepciones (von Lücken, 2013). Sin embargo, estos conflictos son fundamentales en la argumentación de esta investigación, por lo que los artículos periodísticos sobre estos temas se incluyen como fuente de información en los capítulos 06, 07 y 08.

1 Ubicada en barrio San Vicente.

2 A estos ejemplos puede sumarse el Seminario “Renovación Urbana en la Ciudad Construida. Los Barrios Pericentrales en la Ciudad de Córdoba” realizado en 2009 en la FAUDI-UNC, para discutir sobre los barrios San Vicente, Alta Córdoba y Alberdi, que resultó en ensayos proyectuales de gran interés arquitectónico -algunos de los cuales han sido distinguidos a nivel nacional y latinoamericano-.

3 Este argumento se desarrolla en el capítulo 05 de esta tesis, con base en la reconstrucción histórica de estos barrios en relación al resto de la ciudad, y en el capítulo 06 sobre el análisis del valor del suelo de las diferentes áreas de la ciudad de acuerdo al mercado inmobiliario actual.

4 Estos trabajos se detallan en el capítulo 06, en el subcapítulo *Marco operativo planteado por el Estado para el desarrollo urbano*.

Por otra parte, el trabajo de Carolina Peralta y Miriam Liborio que estudia las transformaciones demográficas en la ciudad (2014a, 2014b; Peralta, 2006a) pone en evidencia el vaciamiento poblacional que ocurre específicamente en el área pericentral e intermedia de la ciudad. Esto contribuye a verificar la hipótesis de la situación actual de transformación de los barrios pericentrales, cuantificando el impacto de este fenómeno en la estructura urbana como parte de las estrategias de acceso al hábitat que se desarrolla en el capítulo 06.

Similar a lo que ocurre localmente, en el ámbito nacional las áreas pericentrales e intermedias tampoco son un objeto de estudio destacado en los estudios urbanos. Son contadas las investigaciones sobre el tema, entre ellas, la de Ana Gómez (2015; Gómez Pintus, 2015) y Adrián Gorelik (2010) -este último, tangencialmente-, que realizan un análisis descriptivo del proceso histórico de urbanización y consolidación de barrios jardín suburbanos que comparten con los barrios pericentrales de Córdoba numerosas condiciones estructurales. Salvando las distancias (estos barrios son en realidad localidades periféricas a Buenos Aires que se conurban posteriormente formando el AMBA), sus resultados permiten, primero, validar los indicadores con los que se ha construido la categoría de barrios pericentrales desarrollada en el capítulo 07; luego, generalizar la problemática específica del caso de estudio de esta tesis en estos barrios: su cambio de rol dentro de la estructura urbana, frente al modelo original con que se urbanizaron, que se desarrolla en el capítulo 05.

También en Buenos Aires, las investigaciones sobre el proceso de renovación urbana del barrio Palermo y su impacto en la ciudad (Vecslir & Kozak, 2013; Rosenblum, 2013; Carabajal, 2003) pueden encuadrarse dentro de las transformaciones de las áreas intermedias de la ciudad. Aunque debido a sus condiciones particulares y de escala, no es asimilable al caso de los barrios pericentrales de Córdoba -aunque sí a la renovación de los barrios pueblo-, el análisis de estos casos permite vislumbrar escenarios futuros posibles de procesos de renovación por densificación que son articulados en el análisis comparativo de los distintos patrones de desarrollo analizados en el capítulo 08.

En Latinoamérica el estudio de las áreas pericentrales se enfoca mayormente en el análisis de casos de gentrificación o renovación urbana con la expulsión de los habitantes originales, casi siempre tratándose de barrios habitados por clases media-baja o baja que son revalorizados por gestión pública o privada. Las principales investigaciones de casos tratan sobre las ciudades de México, Lima, São Paulo, Rio de Janeiro y Santiago de Chile. Estos trabajos se focalizan en el impacto que producen estas políticas en grupos de escasos o nulos recursos, casi sin oportunidad para revertir estas injustas situaciones. Por otro lado, los procesos analizados invariablemente conducen a la expulsión de la población, y la renovación casi total del tejido espacial y funcional original -que, por su parte, casi siempre muestra importantes niveles de degradación ambiental y urbano-. Por lo tanto, su aporte a este trabajo es tangencial, en cuanto en esta instancia se analiza un proceso de revitalización de sectores no necesariamente degradados, y que no implica la expulsión de población en su desarrollo¹. Este relativo vacío de conocimiento sobre el territorio urbano se repite en los grandes temas que estructuran transversalmente esta investigación.

1 Sin embargo, su aporte específico se desarrolla más adelante en este mismo capítulo, en *Posturas críticas sobre el desarrollo de la ciudad construida y Conflictos de acceso al hábitat e informalidad*.

Estudio de los temas estructurales de la microdensificación emergente

Densificación urbana

La principal hipótesis de este trabajo parte de la densificación como proceso necesario en el desarrollo de los barrios pericentrales de Córdoba. En general, esta premisa se comparte en el ámbito académico¹ para las áreas intermedias y periféricas de Córdoba. Pero hay diferencias cuali y cuantitativas que distinguen a esta tesis en particular.

Las líneas de investigación locales se dividen entre el estudio de procesos de ocupación de las grandes parcelas vacantes del interior de la ciudad (Cohen, 2010; Díaz et al., 2010) o la periferia (Marengo, 2014) para desarrollar allí proyectos de alta densidad y diversidad de usos; y las que estudian la renovación parcial del “tejido blando” obsoleto o de escaso valor patrimonial de áreas intermedias para reemplazarlo con patrones de densidad medio alta (Faracci, 2013, 2014; Caporossi, 2013). Todos estos trabajos se caracterizan por una fuerte orientación técnica y propositiva, propia de equipos técnicos de ordenamiento territorial estatal. Siguiendo estas mismas premisas, es importante la sistematización de premisas prácticas para la renovación de tejido blando que aporta el manual *Guía para la redensificación de la ciudad interior* (Comisión Nacional de Vivienda, 2010), que estudia la renovación por densificación de barrios de clase media y media baja en México a través de políticas públicas de revitalización de la ciudad construida.

Esto se repite en el contexto nacional: además de los planes de ordenamiento urbano de cualquier ciudad argentina, ver, por ejemplo, los procesos estudiados en el libro editado por Max Welch Guerra *Buenos Aires a la deriva* (2005), el trabajo de Beatriz Cuenya, (2011) y de Guillermo Tella (2016, 2013, 2007) sobre Buenos Aires y su área metropolitana, y el trabajo de Cintia Barenboim (2013, 2012, 2011) en Rosario.

Sin embargo, hay una contradicción evidente sobre la densificación urbana. Hay un consenso general sobre la saturación actual y colapso de las áreas centrales y sus extensiones, generada por el patrón de alta densidad (con torres y bloques de departamentos); además, hay un consenso disciplinar y cultural que valora a los patrones residenciales de alta densidad como productores de hábitat urbano de escasa calidad ambiental y humana, fuente de la tugurización, hacinamiento y congestión urbanos, que deben evitarse a toda costa². A pesar de esto, los estudios locales (analíticos y proyectuales) asumen este patrón como el único posible: la escala de densificación excluyente es la de media-alta y alta densidad, con torres y bloques exentos o pareados -ya sea en áreas centrales y sus extensiones, sobre los corredores de acceso a ella, o en urbanizaciones periurbanas-, sin solución de continuidad con los patrones de baja densidad residencial³.

Los planes de ordenamiento y proyectos urbanos de las principales ciudades argentinas, así como de otras ciudades medias argentinas (Mendoza, Salta, entre otras), reflejan este modelo de escalas extremas entre la hiper densificación y la densidad mínima

1 Si bien hay investigadores que postulan informalmente modelos de desarrollos antiurbanos, ruralistas, de vuelta al campo y de segregación de las ciudades en centros de pequeña envergadura, no hay estudios publicados sobre este tema.

2 La construcción histórica de cómo se consolidó esta postura se desarrolla en el capítulo 05 de esta tesis.

3 Actualmente hay una gran difusión en ámbitos académicos, docentes y técnicos de las premisas teórico-operativas en la Nueva Agenda Urbana para la cumbre Habitat III (UN-Habitat, 2016a), que proponen modelos de densificación urbana alternativos. El impacto de estas premisas no es claro hasta el momento -teniendo en cuenta la preponderancia del modelo actual en la disciplina local-, aunque no hay duda que en un futuro cercano puedan desarrollarse estudios que incluyan otras escalas y procesos de densificación con base en ellas. Sus premisas se desarrollan más adelante en esta investigación, haciendo foco en las condiciones que proponen para el desarrollo urbano sostenible y eficiente.

de los barrios residenciales. En este trabajo se propone una alternativa a estos modelos analíticos locales; por el momento, esta tesis abre esta discusión, visibilizando escalas de densificación intermedias entre la alta densidad de las torres y la mínima de los barrios suburbanos, que no han sido suficientemente estudiadas en el contexto local, y que además plantean una alternativa a la extensión periurbana y a la renovación del tejido: la revitalización por microdensificación de la ciudad construida.

Revitalización de barrios residenciales

El marco teórico e instrumental sobre la densificación urbana consolidado localmente incide fuertemente sobre el estudio de los procesos de transformación de la ciudad: no hay una distinción clara entre procesos de renovación y revitalización, ya que los estudios sobre procesos de renovación aplican indistintamente los dos términos, o consideran la renovación como proceso necesario e inevitable de la revitalización urbana. Es decir, la renovación parcial o total del tejido -y no cualquier proceso de renovación, sino la que implica densificar con patrones de media-alta y alta densidad- es considerada excluyente para evitar la pauperización en la ciudad construida.

Esta tesis es uno de los primeros trabajos en el contexto regional que no sólo establece específicamente la distinción entre renovación y revitalización de la ciudad construida, sino que además plantea el estudio de procesos de revitalización urbana alternativos a la dicotomía pauperización/renovación, y su potencial intrínseco para el desarrollo de la condición urbana, tal como se desarrolla en los capítulos 06 a 09.

Para reconstruir conceptual e instrumentalmente la revitalización urbana, son imprescindibles los aportes de la investigación dirigida por Zaida Muxí (2013, 2010) y la producción en el marco de la maestría *Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI* que codirige con Josep María Montaner (Bruna, Medrano, Montaner, Muxí, & Coradin, 2016; Montaner, Muxí, Arias, Casanovas, & Falagán, 2014), al igual que la investigación de Salvador Rueda (2015, 2013, 2012, 2005, 2004, 2003). Estos trabajos -aunque no incluyen expresamente procesos de microdensificación- desarrollan en profundidad premisas instrumentales concretas para promover la revitalización de barrios BR/MF/BD, su sostenibilidad y eficiencia en el contexto español y europeo. Por su nivel de generalidad, es posible adaptar sus premisas al contexto argentino; sus propuestas analíticas han sido la base para el análisis comparativo del capítulo 08, y parte de las premisas que se proponen en la discusión final del capítulo 09.

Posturas críticas sobre el desarrollo de la ciudad construida

El estudio de las transformaciones en la ciudad construida no se limita al análisis descriptivo de los fenómenos percibidos; en las investigaciones sobre este tema se proponen valoraciones de diversa índole. Estas posiciones críticas sobre las transformaciones en las áreas centrales e intermedias de la ciudad¹ se dividen en dos grandes corrientes:

Por un lado se encuentran los estudios que analizan estas transformaciones como procesos de embellecimiento y *puesta en valor* de la ciudad construida y del aprovechamiento del potencial que significan las áreas vacantes de la ciudad. Definen como su mayor potencial el lograr la valorización aumentando su atractivo para turistas, vecinos e inversores. Se enfocan en la renovación con densificación de áreas urbanas consideradas degradadas y los grandes proyectos urbanos, que son estudiados como una especie de *acupuntura urbana catalizadora de desarrollo*, enfocándose en sus beneficios estéticos y económicos. Esta postura está presente en los trabajos ya citados sobre la reno-

1 Para encuadrarse dentro del alcance del tema que estudia esta tesis, se deja de lado el análisis de las valoraciones sobre otros procesos de desarrollo, como son la periurbanización, la metropolización y la contraurbanización; se desarrollan sólo las posturas críticas sobre las transformaciones de la ciudad construida.

vacación del área central y los barrios pueblo, los documentos de diagnóstico y memorias de proyecto elaborados por equipos técnicos municipales¹, así como en los artículos de difusión de grandes desarrollistas² (Grupo EDISUR, 2015).

Contrarios a esta postura, se ubican los análisis que hacen hincapié en el impacto negativo que estas transformaciones suponen a la estructura social y espacial de estos sectores: son generalizadas las críticas a la hiper densificación de las áreas centrales, por producir el colapso de la infraestructura urbana, congestión, vaciamiento poblacional, pérdida de calidad del espacio público, la exclusión del hábitat urbano (viviendas, espacio público y servicios básicos) de población de menores recursos, especulación inmobiliaria, fuga de actividades productivas, aumento de inmuebles vacíos, la inquilinización, disminución de la calidad ambiental, y, en fin, todos los fenómenos negativos que emergen en las ciudades de Latinoamérica, Argentina y, por supuesto, Córdoba.

A nivel Latinoamericano -y español-, es paradigmático el trabajo que ha realizado la red *Contested Cities*³, dirigida por Michael Janoschka, compilando gran parte de los innumerables conflictos que emergen en las ciudades iberoamericanas por la renovación y revitalización urbanas, y que conducen a procesos de gentrificación, expulsión y elitización del hábitat urbano.

En Argentina, aunque por ahora tienen mayor difusión los estudios sobre los barrios de Palermo, San Telmo, La Boca, Barracas, entre otros, en Buenos Aires (Thomasz, 2016; Marcús, 2012; Herzer et al., 2008; Welch Guerra, 2005), se está visibilizando esta situación en otras ciudades: en Rosario, en Las Malvinas, Pichincha y áreas aledañas a Puerto Norte (Añaños, 2016; Barenboim, 2013, 2012, 2010), y concretamente en Córdoba, en los procesos de gentrificación en Güemes (Boccolini & Kirschenmann, 2016), el “embelecimiento estratégico” y “turistificación” que expulsan población del espacio público en las áreas centrales de la ciudad (Boito, Sorribas & Espoz, 2013), y las expulsiones de residentes y aumento en la segregación socioeconómica de población en Güemes y Alberdi (Pereyra, 2016).

Esta segunda línea de trabajo sirve de complemento a la argumentación de esta tesis, salvando las diferencias en el tejido socioeconómico y espacial de estos barrios con los barrios pericentrales (Barenboim & Boccolini, 2015): hace evidente la necesidad de incorporar al análisis la premisa de la ciudad como terreno de disputa entre agentes de intereses y recursos muy diferentes. La discusión que plantean no sólo incluye los efectos perjudiciales de las transformaciones urbanas (proponiendo nuevos enfoques y dimensiones de análisis sobre las transformaciones urbanas y los beneficios de la urbanización), sino que también conciben la ciudad como un escenario de oportunidades de desarrollo e innovación, realización humana y social, aportando a la construcción de conjeturas explicativas del desarrollo urbano local actual.

La discusión que plantean estos estudios es la base sobre la cual la argumentación de esta tesis reconstruye el escenario actual de la urbanización en la ciudad: la intervención directa del Estado para promover la renovación de estos barrios, (cambiando los patrones espaciales y funcionales de ocupación, obra pública, promoción estratégica, etcétera), con la intervención de grandes desarrollistas inmobiliarios (locales o extranjeros) que presionan políticamente para esto, y capitalizan exclusivamente los beneficios de estos procesos es una de las premisas estructurales que se desarrollan en este traba-

1 La lista de documentos revisados es demasiado extensa para incluirla aquí. Su análisis crítico se desarrolla en el capítulo 06, donde pueden encontrarse las referencias correspondientes.

2 El alcance del término “desarrollista” en el contexto local se desarrolla en el capítulo 06, en *Actores que intervienen en el mercado inmobiliario privado*.

3 Ver, principalmente, la compilación de las actas del Congreso Internacional que sintetizó las investigaciones sobre estos temas en 2016 (www.contested-cities.net/working-papers/).

jo. Esta premisa es crucial para explicar la situación actual de los barrios pericentrales, tal como se desarrolla en el capítulo 06.

Conflictos de acceso al hábitat e informalidad

El estudio de la producción de hábitat urbano informal es de gran importancia en el contexto local y regional. En particular, se destacan los trabajos de importantes investigadores que se han ocupado del tema a nivel latinoamericano (Topalov, 1979; Abramo & Taschner, 2003; Smolka, 2003; Hardoy & Morse, 1989), argentino (Cravino 2009a, 2009b; Hardoy & Satterthwaite, 1987) y particularmente en Córdoba (Buthet et al., 2009; Montoya, 2009; Buthet & Scabuzzo, 1993, junto a los trabajos elaborados por el SEHAS¹, el CEVE² y el colectivo *El llano en llamas*³). Sus temas centrales son la inequidad, falta de acceso a servicios y equipamiento social, inestabilidad, violencia, hacinamiento, tugurización, falta de integración y oportunidades. Están orientados al estudio de los grupos de población con menos recursos, y sus casos de estudio en el territorio son las *villas miseria*, las *tomas de tierra*, ocupación ilegal de edificios y viviendas, urbanizaciones fraudulentas y, no menos importante, los conjuntos de vivienda social realizados por el Estado.

Por este motivo, la caracterización de fenómenos informales incluye inevitablemente la tugurización, hacinamiento y escasa o nula calidad material, ambiental y urbana. La evidente e innegable importancia humana del estudio y difusión de estos temas conlleva la invisibilización la producción informal de hábitat llevada a cabo por grandes desarrollistas⁴ y, por supuesto, al hábitat producido por microdensificación de los barrios pericentrales de clase media: la única referencia a un proceso asimilable a la microdensificación en el contexto argentino es la investigación desarrollada por María Cristina Cravino (2009c) sobre la densificación de las villas miseria de Buenos Aires.

En esta tesis, la informalidad y los conflictos en el acceso al hábitat se analizarán desde el punto de vista de la creación informal de suelo urbano⁵, con la particularidad de desarrollarse en urbanizaciones formales de la ciudad, llevadas adelante no por individuos de escasos o nulos recursos, sino por personas de clase media y media-alta, con suficientes recursos propios, pero aun así con ciertas dificultades de acceso al hábitat.

Este déficit en el acceso al hábitat por parte de la clase media no está casi estudiado en el ámbito académico local o nacional. Nuevamente la excepción son los trabajos ya citados Peralta & Liborio (2014a) y Peralta (2015, 2001) que mencionan anecdóticamente un déficit en el acceso al hábitat de clase media, y el trabajo de Tomás Sprovieri (2012; Sprovieri & Bulat, 2008) sobre este tema en Buenos Aires. Sin embargo, -tal como sucede con los conflictos espaciales/sociales ya mencionados en los barrios pericentrales- cuenta con suficiente difusión periodística a nivel nacional y local⁶. Esta

1 Servicio Habitacional de Acción Social (www.sehas.org.ar)

2 Centro Experimental de la Vivienda Económica (www.ceve.org.ar)

3 www.llanocba.com.ar

4 En el caso de Córdoba, muchas urbanizaciones de la periferia y el AMCBA destinados a las clases altas, no tienen las condiciones jurídicas que los habiliten formalmente; grandes emprendimientos arquitectónicos comienzan las obras de demolición y construcción sin contar con las aprobaciones correspondientes; numerosas torres de departamentos en los barrios pueblo no cuentan con aprobaciones finales que permitan la tenencia formal a los compradores, etc. Esta situación es generalizada a nivel nacional.

5 Fenómeno que existe por supuesto en urbanizaciones informales mencionadas, ver Cravino (2009c) sobre villas miseria de Buenos Aires y Abramo (2012) sobre el caso general de Latinoamérica, por ejemplo.

6 Ver Kiernan (2016), Riera (2016), Ripoll (2015), Lazzarini (2015), Reporte Inmobiliario (2015), Iglesias (2015), Jueguen (2015), Redacción Clarín (2015, 2014a), Redacción Día a Día (2015a, 2015b, 2014b) y Fernández Irusta (2014).

condición particular del proceso de microdensificación se desarrolla en el capítulo 06, y es fundamental en la argumentación de los capítulos 07 a 10.

Otros procesos de microdensificación en Latinoamérica

Existen varias investigaciones sobre la transformación del hábitat doméstico por microdensificación emergente en Latinoamérica. Generalmente se estudian urbanizaciones periurbanas, producto de proyectos masivos estatales, donde habitan los sectores más desfavorecidos de la población, en los que la microdensificación es un recurso de subsistencia indispensable. Como ejemplos, el documental *Mutación Block* (Ortiz & Velázquez, 2004) explora los cambios en los bloques de vivienda social colectiva en la periferia de Santiago de Chile, debido a las ampliaciones de cada unidad funcional realizada por sus habitantes; el libro *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular* (Zolezzi, Tokeshi, & Noriega, 2005) estudia los casos de microdensificación (ampliaciones, aumento de unidades funcionales) en los barrios periurbanos de clases bajas y/o vivienda social de Lima, y los criterios de intervención elaborados por un equipo técnico profesional en conjunto con los propietarios.

Aunque se asemejan al caso de estudio de esta investigación en cuanto a transformaciones del espacio doméstico aumentando la superficie o cantidad de unidades funcionales en cada dominio, y a que son llevados a cabo por sus propietarios, hay factores que los diferencian definitivamente del objeto de estudio de esta tesis. Esos casos corresponden a sectores periurbanos, consolidados con otros modelos de urbanización y que tienen otro rol dentro de la estructura urbana. En caso de introducirse nuevos pobladores, éstos pertenecen al mismo grupo social; y las actividades productivas o de servicios que se desarrollan allí no son producto de la diversificación funcional atribuible a la microdensificación, sino que responden a economías de subsistencia que ya se desarrollaban en el barrio. Además, el impacto de la renovación queda circunscripto al barrio, sin haber grandes transformaciones a escala sectorial o urbana.

A pesar de ello, el valioso aporte de estos trabajos a esta tesis ha sido la base para establecer tanto algunas variables de análisis, resaltando tanto las similitudes en cuanto autogestión del hábitat en Latinoamérica, como las diferencias que particularizan el caso de la microdensificación en barrios pericentrales de Córdoba, tal como puede verse en el análisis comparativo, los resultados y premisas desarrolladas en los capítulos 07 y 08.

Clase media argentina

Esta tesis trabaja sobre un fenómeno en el que la clase media es protagonista en los barrios pericentrales, como productora, consumidora o vecina del hábitat producto de la microdensificación. Aunque se trata de una categoría de análisis muy discutida desde distintos enfoques sociológicos, demográficos y culturales, se considera fundamental delimitar atributos positivos que distinguen a la clase media urbana argentina particularmente -desarrollados en profundidad en el capítulo 05-.

Aunque no hay estudios específicos sobre las clases medias en Córdoba, las clases medias argentinas se estudian sociológicamente en el trabajo de Ezequiel Adamovsky (2015, 2013), Sandra Russo (2014a, 2014b), el documental de Juan Domínguez (2012), y el trabajo clásico de José Sebreli (1968). El recorte cultural que proponen se amplía y profundiza en los estudios históricos -más generales y abarcativos- que realizan Susana Torrado (2003), y Edith Pantelides y Martín Moreno (2009).

Cuando se articula este enfoque diacrónico con el análisis cualitativo y cuantitativo de las transformaciones que ha tenido este grupo en las últimas décadas, sobre todo en hábitos de consumo y estilos de vida, que proponen Pablo Dalle (2010), y Manuel Mora y Araujo en su informe para Naciones Unidas (2002), puede delimitarse un grupo social

que, a pesar de la disgregación innegable que ha tenido en las últimas tres décadas, sigue compartiendo condiciones culturales concretas que estructuran de una u otra forma su vida urbana, y son determinantes en la reconstrucción histórica de los barrios pericentrales -tal como se desarrolla en el capítulo 05-; pero más aún, los identifica como los agentes indispensables para catalizar el proceso de microdensificación que se estudia en este trabajo, como se demuestra en el capítulo 07.

Procesos urbanos emergentes

En el contexto americano y europeo hay numerosos ejemplos de investigaciones teóricas y prácticas de procesos emergentes de autoorganización en los sistemas complejos (Portugali, Meyer, Stolk, & Tan, 2012; Meadows, 2009; Batty, 2013; Johnson, 2003; Portugali, 2012, 2011). Estos trabajos estudian lo emergente como tendencias de comportamiento que se generan dentro de un sistema como resultado de la suma de múltiples acciones individuales no coordinadas, y son esenciales en esta tesis para encuadrar conceptualmente el fenómeno de microdensificación. Sin embargo, en el contexto nacional y latinoamericano, el término “proceso emergente” es utilizado solamente para referirse a procesos “novedosos” (Veiga, 2000)¹.

Esto no quiere decir que los procesos emergentes no sean estudiados en el ámbito local. Hay numerosas investigaciones sobre procesos emergentes existentes en las ciudades latinoamericanas y argentinas²; pero no hay un desarrollo teórico que identifique a los procesos emergentes como tales: esta tesis no plantea el primer estudio de procesos emergentes en Argentina, sino la primera investigación que estudia la condición específica de autoorganización emergente de un proceso urbano y su rol en el sistema urbano (ver capítulos 07, 09 y 10).

Modelos locales de sostenibilidad y eficiencia

Los estudios urbanos locales y regionales estructurados por premisas de sostenibilidad y eficiencia se encuadran por lo general en las premisas de la Declaración de Estambul sobre los asentamientos humanos realizada en la cumbre *Habitat II* (UN-Habitat, 1996), con base en el *Informe Brundtland* (UN-Habitat, 1987) y la *Agenda 21* (UN-Habitat, 1992). Brevemente, las premisas propuestas en este documento se basan en promover iniciativas públicas y privadas para mejorar la calidad de vida de las personas que habitan aglomeraciones urbanas (principalmente en cuanto acceso a un ambiente salubre, y oportunidades de trabajo y educación) y la conservación o mejora de la calidad ambiental. Para ello, proponen líneas de intervención, como la producción de viviendas accesibles en cuanto acceso al suelo y financiamiento, calidad material de la vivienda y adecuación tipológica; la provisión de infraestructura urbana y de servicios sociales básicos de calidad; evitar la congestión de personas y actividades productivas; procurar la igualdad de géneros entre hombres y mujeres; la conservación de los recursos naturales y de la biodiversidad urbana y periurbana; y, complementando el punto anterior, promoción del consumo eficiente de recursos materiales (incluyendo energéticos), para la movilidad de bienes y personas, infraestructura de redes y servicios, producción de bienes, etcétera

1 La única excepción hasta ahora es la tesis doctoral de Beatriz Giobellina (2011) sobre la autoorganización emergente de la huerta de Valencia.

2 Por ejemplo, los procesos que se han revisado hasta ahora: la generación de villas de emergencia, la polarización de la clase media, la renovación por densificación de los barrios pueblo, la consolidación del modelo inmobiliario gated community, la contraurbanización, la periurbanización, etc., muchos de los cuales se han usado como referencia en esta investigación.

La difusión de estas premisas es amplia, alcanzando casi la totalidad de los estudios urbanísticos de las últimas décadas en el contexto local. Como referencia representativa, sirve el documento de diagnóstico y propuesta de intervención del *Plan Urbano Ambiental* de Córdoba (IPUCOR, 2003, 2001), que condensa el análisis de la estructura urbana de la ciudad bajo estas variables, y del cual se hacen eco las diferentes investigaciones que se desarrollan actualmente.

Sin embargo, las investigaciones que siguen este enfoque por lo general se enfocan en una o dos de estas líneas de intervención, ofreciendo un análisis muy específico y concreto, pero poco articulado con las otras variables propuestas. Hay un claro predominio de estudios sobre la calidad material y tipológica de las viviendas (a veces complementadas con la calidad de la infraestructura y servicios), desagregados de estudios sobre la calidad ambiental (recursos naturales y paisajísticos, contaminación, etcétera) o sobre patrones de consumo energético.

Por otro lado, a partir del año 2015, han tenido gran impacto académico las premisas desarrolladas para la cumbre *Habitat III* llevada a cabo por UN-Habitat en octubre de 2016. No sólo para lograr un desarrollo sostenible sino para aumentar su eficiencia y evitar el colapso que parece inevitable, dadas las aceleradas tasas de crecimiento, congestión, huella de carbono y disminución de la calidad de vida, a pesar de la promoción de las premisas de la *Declaración de Estambul*.

La idea central es una renovada apuesta por los centros urbanos, combinando las premisas anteriores con estrategias tendientes a lograr mayor inclusión y accesibilidad. Se plantean como imprescindibles políticas que promuevan la diversidad de personas y funciones, integradas en un medio urbano que intensifique el encuentro e interacción (UN-Habitat, 2013, 2016d). El hábitat urbano de calidad incluye ahora el espacio público y comunitario; la diversidad se extiende a la edad, raza, religión, ideologías, capacidades físicas y recursos económicos; la integración se extiende desde el hábitat urbano accesible a todos hasta la promoción de intercambios de bienes, servicios, información e ideas, sobre todo a través de la revitalización y compactación del tejido urbano existente. Se propone también un marco operativo interdisciplinario y multiescalar para abordar los problemas urbanos, superando la fragmentación disciplinar.

Estas premisas están siendo adoptadas por varios equipos de investigación y docentes de arquitectura y urbanismo locales¹ para el análisis y desarrollo de proyectos de diseño urbano y arquitectónico, incluso desde su etapa de planteo preliminar (Giobellina, 2014b; Giobellina & Falú, 2014). Sin embargo, es todavía muy pronto para evaluar su impacto en el ámbito urbanístico local y regional.

En cuanto al desarrollo de indicadores de sostenibilidad y eficiencia dentro de los parámetros del marco conceptual de esta investigación, hay numerosos ejemplos. A nivel internacional se destacan los sistemas de indicadores elaborados por la Organización Mundial de la Salud, la Organización de Naciones Unidas (ONU), el Observatorio Mundial Urbano, la Comisión Europea y EUROSTAT -basados en la Comisión para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas-, la Agencia Europea de Medio Ambiente, los indicadores de Seattle sostenible, entre otros, que han sido analizados y sistematizados en profundidad por Marcos Castro Bonaño (2002). Su investigación es una referencia básica para el estudio del tema de indicadores de sostenibilidad urbanos desarrollados para esta tesis.

A nivel internacional se destaca la Iniciativa de la Prosperidad Urbana (CPI), que sigue las premisas de sostenibilidad y eficiencia de la Agenda 2030 para el Desarrollo

1 Entre ellos, cabe destacar la producción académica y docente del *Taller Mediterráneo* y la cátedra de Arquitectura III D de la FAUDI-UNC, con interesantes laboratorios de diseño de renovación urbana de media densidad en barrios pueblo de Córdoba.

Sostenible (UN-Habitat, 2016b, 2015). Para el contexto latinoamericano, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha desarrollado un sistema de indicadores y una guía metodológica de diagnóstico y evaluación de ciudades medias, enfocado en la gestión pública y coordinación de organizaciones civiles (2014, 2013). A nivel nacional, se destacan los sistemas de indicadores para el diagnóstico y ordenamiento territorial elaborados por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) (Vitale, Pascale Medina, Barrientos, & Papagno, 2016; Mendez Casariego & Pascale Medina, 2014). Estos trabajos plantean premisas metodológicas y sistemas de indicadores generales a escala regional, metropolitana y urbana.

El *Plan Estratégico Territorial (PET) II: Argentina Urbana* (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011) desarrolla premisas operativas a escala urbana y metropolitana -aplicadas a la situación específica de la estructura urbana nacional- para promover el desarrollo sostenible. Aunque no profundiza en un marco conceptual y analítico que encuadre sus premisas, en general pueden considerarse aplicables dentro de la estructura planteada por este trabajo, por lo que han sido un aporte en la etapa de análisis valorativo de la sostenibilidad y eficiencia de la microdensificación emergente con respecto a otros patrones de territorialización residencial locales.

La multiplicidad de sistemas de indicadores se compara a la multiplicidad de enfoques, o a la diversidad de variables consideradas; muchos de ellos se concentran sólo en algunas dimensiones del desarrollo urbano (calidad espacial y de infraestructuras; calidad de espacio público y servicios básicos; gobernanza y participación ciudadana; uso sustentable de recursos y *energías limpias*; etcétera). El fracaso o escaso impacto que han tenido las políticas basadas en estos indicadores para alterar positivamente la calidad de vida en las ciudades es frecuentemente atribuido a la desarticulación entre dimensiones de análisis o su reduccionismo analítico (Winchester, 2006). Una excepción es la línea de investigación desarrollada por Beatriz Giobellina (2014b, 2011) que estudia el potencial de un enfoque integral, multiescalar y transdisciplinar para establecer las condiciones de sostenibilidad de un sistema urbano. Encuadrado específicamente en el enfoque de la complejidad sistémica, estas premisas han sido fundamentales para la reconstrucción de los atributos de sostenibilidad y eficiencia que se realiza en este trabajo.

Otras posturas atribuyen ese fracaso a la lógica neoliberal que estructura tanto las políticas de los agentes que definen estas políticas y sus objetivos concretos de desarrollo, como a los proyectos efectivamente realizados bajo estas premisas (Harvey, 2016). En esta tesis, las condiciones de sostenibilidad y eficiencia se construyen a partir del marco teórico específico, como resulta del argumento del capítulo 08. Estas condiciones teóricas se corresponden con las premisas planteadas en *Habitat III*, pero no se realiza una transferencia directa. El análisis crítico de las premisas instrumentales de la *Nueva Agenda Urbana* se desarrolla en el mismo capítulo, y se amplía en la discusión final del capítulo 11, donde se plantea la necesidad de incluir la dimensión político-ideológica en los estudios urbano, con base en los resultados de una investigación previa (Boccolini, 2016)¹.

Finalmente, el análisis comparativo en esta investigación hace hincapié en las condiciones estructurales específicas de la escala urbana y sectorial (barrial). En esta escala son fundamentales las investigaciones ya citadas de Zaida Muxí y el *Laboratorio de Vivienda XXI* (Bruna, Medrano, Montaner, Muxí, & Coradin, 2016; Montaner, Muxí, Arias, Casanovas, & Falagán, 2014), junto al desarrollo teórico e instrumental de Salvador Rueda,

1 En trabajos anteriores sobre la microdensificación de los barrios pericentrales se adoptó el enfoque de *Habitat II* para discutir el potencial de sostenibilidad de este fenómeno (Boccolini, 2015a, 2014b, 2013). Sin embargo, en el transcurso de la investigación se puso en evidencia el carácter reduccionista y a-crítico de esos instrumentos de análisis, por lo que se propuso un método crítico de evaluación en su lugar.

enfocadas principalmente en la dimensión espacial y social del territorio urbano y suburbano¹. Estas investigaciones han desarrollado premisas analíticas y metodológicas, junto a sistemas de indicadores de sostenibilidad y eficiencia en una escala principalmente local, sectorial, barrial y de proyecto arquitectónico individual en los que se basa el sistema de indicadores de esta investigación.

Capacidad de carga de la estructura

La capacidad de carga es una variable que condiciona directamente las condiciones de sostenibilidad y eficiencia, y es imprescindible para valorar procesos de transformación que impliquen densificación e intensificación del uso de la estructura urbana. Con respecto a Córdoba, los estudios más difundidos son análisis particulares sobre el funcionamiento de la red vial de transporte (sobre todo a escala del AMCBA) para transporte individual, masivo de pasajeros y de carga², aunque hay varios equipos que investigan otras secciones de la infraestructura urbana (espacios verdes, desagües cloacales y pluviales, escorrentía de aguas, redes de gas natural y agua potable), principalmente investigadores individuales o como parte de equipos de las facultades de arquitectura y de ciencias exactas, físicas y naturales de las universidades de la ciudad, y los trabajos realizados como consultores externos incluidos en las memorias de los planes y proyectos de obras públicas provinciales y municipales.

Si bien no necesariamente se encuadran bajo las premisas de sostenibilidad (los estudios sobre la estructura vial y consumo energético, por ejemplo, están orientados a la eficiencia para aumentar indefinidamente el desarrollo productivo evitando el colapso de la infraestructura), estos estudios sirven para reconstruir una variable indispensable para el desarrollo sostenible de la ciudad, valorando la situación actual, y el grado de saturación específico de cada una de estas redes. En el mismo grupo podemos incluir los estudios sobre la contaminación sonora, efectos de isla de calor, contaminación atmosférica, del suelo y del agua del río Suquía y el arroyo La Cañada, que cuantifican la calidad ambiental urbana de la ciudad. Estos estudios recopilan y producen una gran cantidad de información analítica muy valiosa pero atomizada, repitiendo la fragmentación que caracteriza a los estudios sobre sostenibilidad y eficiencia; su articulación es necesaria para encarar estudios integrales sobre la situación de la infraestructura, y su capacidad de carga actual. Por otra parte, el estudio realizado para la situación general de América Latina de Duhau (2001) es una referencia de importancia para construir un escenario a escala regional y global.

Los únicos estudios existentes sobre la capacidad de carga integral de la infraestructura son el llevado a cabo por el equipo de José Luis Ramos (cuyos resultados parciales se publicaron en 1979), referido a los umbrales de eficiencia de Córdoba, y el realizado por equipos técnicos de la municipalidad, (Secretaría de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación, & Dirección de Planeamiento Urbano, 1992), referido a la capacidad de carga de la infraestructura de la ciudad. Estos estudios, evidentemente desactualizados, son la única base existente para reconstruir los parámetros actuales de operación de las redes de infraestructura y servicios, articulándolos con los resultados de las investigaciones parciales recientes.

Es interesante contrastar estos estudios sobre los umbrales de eficiencia y sostenibilidad de la ciudad, junto a los informes sobre la capacidad de carga de la infraestructura,

1 Ver también el trabajo de Herrera & Morantes (2017) sobre un sistema de indicadores para valorar la sostenibilidad de parcelas individuales.

2 Ver los trabajos ya citados al inicio, informes técnicos sobre el AMCBA.

con la regulación vigente -contemporánea a esos estudios- sobre ocupación y uso del suelo. Aun siendo producidos por los mismos equipos técnicos municipales -o por consultores externos, pero a solicitud del Estado municipal-, es evidente la falta de articulación entre ellos. Esta tesis es el primer trabajo que revisa esta situación, fundamental en la argumentación sobre el escenario actual de Córdoba del capítulo 06, y para comparar la sostenibilidad y eficiencia de los diferentes patrones residenciales del capítulo 08. Por otro lado, los informes técnicos más recientes sobre la densificación de la ciudad construida (Díaz et al., 2010) no hacen referencia a ningún dato sobre capacidad de carga del sistema o umbrales mínimos o máximos de eficiencia; se limitan a mencionar la densificación como una premisa necesaria en el desarrollo de Córdoba, pero no explicitan los fundamentos para ella, o para los criterios de densificación propuestos.

Posiciones críticas sobre los estudios urbanos locales

En la primera parte de esta revisión se hace evidente que los estudios sobre Córdoba hacen hincapié -comprensiblemente- en los fenómenos de mayor impacto; por un lado, en los que producen un crecimiento, no sólo en metros cuadrados urbanizados o construidos, sino en montos de inversión y beneficios económicos, y de población, en áreas que atraen tanto a desarrollistas e inversores como a las grandes inversiones públicas. Por otro lado, en fenómenos que suponen un conflicto entre intereses privados o públicos de gran magnitud, produciendo un colapso social, ambiental, económico.

En el momento en que se visibilizan y empiezan a formar parte de los intereses disciplinares, estos fenómenos ya han conducido a cambios significativos en la estructura urbana, a mediana o gran escala. Por lo tanto, puede concluirse en que hay un vacío de conocimiento en las áreas urbanas donde -como ya se señaló, se supone que pasa con los barrios pericentrales- la situación está en equilibrio estable y las inversiones privadas -de media y gran escala, por lo menos- están ausentes. Esto también conduce a que se omitan procesos de decrecimiento y envejecimiento poblacional, pauperización, y, en general, procesos sutiles de transformación de la estructura urbana.

Más allá de esta concentración temática, la crítica más frecuente a la disciplina en el ámbito académico de Córdoba es una generalizada a nivel nacional y latinoamericano: varios colegas (locales y extranjeros) reclaman una falta de articulación transdisciplinar, que “se desparrama en miradas fragmentadas, dispersas desde lo disciplinar y muchas veces con un intrascendente impacto sobre la realidad” (Posic, 2012). Los estudios predominantes son espaciales, con un claro predominio de la disciplina arquitectónica/urbanística (a escala urbana y barrial), y de la ingeniería de infraestructura y movilidad (a escala metropolitana). Los estudios sobre fenómenos sociales rara vez amplían su análisis al territorio, o a estructuras políticas y productivas. Los estudios ambientales y territoriales rara vez integran las estructuras sociales, jurídicas y arquitectónicas.

Este reduccionismo en lo disciplinar está presente también en la atomización de los temas de estudio. Cada tema se analiza por separado, sin correlacionarlo con otros fenómenos simultáneos, anteriores o posteriores. Se critica que

“los estudios en América Latina llegan inductivamente a conclusiones sin el apoyo de ninguna evidencia (...). En general, los autores sacan sus conclusiones siguiendo métodos inductivos sin confrontar las hipótesis con los datos recogidos, o directamente no dan ninguna aclaración sobre su proceder metodológico” (Janoschka, 2002: 14).

Gran parte de los estudios citados adolece de este problema. Se enumeran fenómenos correlacionados entre los cuales se inducen relaciones de causa o consecuencia, varian-

do de investigación en investigación¹. La postura más generalizada es atribuir las causas de los procesos de transformación negativos principalmente a los grandes desarrollistas inmobiliarios que “invaden” la ciudad y producen algo así como un “saqueo” de los beneficios urbanos: el “boom inmobiliario” neoliberal producido por la urbanización de capitales a nivel mundial (desarrollado en Theodore, Peck & Brenner, 2009; De Mattos, 2006; Harvey, 2005, 2001, 1977) produce un “desorden” de tal magnitud que no puede ser impedido, ralentizado o regulado por el Estado; los instrumentos de regulación son insuficientes frente al poder del capital, o son sectorizadas y parciales, o no cuentan con el financiamiento para implementar programas y obras de gran impacto en la ciudad.

Esta falencia en el análisis causal se refleja en los estudios que intentan dar cuenta de la situación urbana actual, y que concluyen en un catálogo exploratorio de *Leitbilder* simultáneos más que en una explicación relacional integrada de la ciudad. Las investigaciones que proponen un análisis totalizador no concilian la contradicción entre los diferentes procesos, y determinan el desarrollo urbano actual como “desordenado e ilógico”, producto de “pulsiones opuestas” y “estrategias contradictorias” o “en direcciones opuestas pero complementarias”, que dan como resultado una “ciudad dual”, “híbrida”: basta recordar que Pedro Abramo (2012) denomina este modelo como la ciudad “com-fusa”. El ejemplo concreto es el modelo descriptivo del proceso urbano de las ciudades latinoamericanas (Janoschka, 2005a, 2005b; Borsdorf, 2003), que genera simultáneamente una estructura urbana compacta y difusa, de la que Córdoba es caso paradigmático².

Esta fragmentación resulta en miradas parciales que se disgregan cada vez más entre sí, al punto de carecer de un marco teórico integrador que las articule como partes indivisibles del fenómeno urbano. En Argentina (y en Córdoba) “no se esboza todavía un discurso que desde el estudio y la práctica urbanística responda a las contingencias y transformaciones de la dimensión urbana de nuestra sociedad y nuestro territorio” (Welch Guerra, 2005: 12-13). Parece que

“Durante el último cuarto de siglo, el urbanismo parece haber ido abandonando progresivamente una concepción integral y multidimensional sobre la ciudad, para afirmarse más bien sobre el tratamiento de cuestiones sectoriales y el tratamiento de piezas urbanas” (Ciccolella, 2012: 11).

Esto no sólo aleja cada vez más la posibilidad de una comprensión integral de la condición de la ciudad, sino que aumenta cada vez más “la distancia entre los planteos académicos y la ciudad real” (Díaz Terreno, 2006: 28).

Lo que en un análisis superficial parecía ser sólo un vacío de conocimiento sobre las áreas pericentrales e intermedias en cuanto a su escenario actual -atribuido a su escaso impacto en el resto de la ciudad-, finalmente evidencia la falta de una estructura teórica explicativa del desarrollo actual de la ciudad, multidisciplinar, fundamentada y que integre estos fenómenos causalmente.

Modelos locales de desarrollo urbano

Los problemas que enfrenta la disciplina actualmente en el contexto local tiene una causa evidente en el modelo teórico urbano predominante, en cuya difusión y acepta-

1 Un ejemplo concreto son las investigaciones que explican los desplazamientos de población a la periferia y al AMcBA como resultado de los modelos suburbanos impuestos por el mercado, mientras que otras investigaciones atribuyen los modelos de urbanizaciones suburbanas a los valores de “vuelta al campo” de los urbanitas.

2 Esta premisa se repite en los diagnósticos técnicos de desarrollo a nivel nacional (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011) y municipal (para Córdoba, ver el listado detallado de los sucesivos planes en el capítulo 06).

ción generalizada tienen mucho que ver las condiciones particulares de la academia en Córdoba.

La disciplina urbanística se ha desarrollado en sus universidades públicas y privadas, y casi excluyentemente en sus facultades de arquitectura. Estas instituciones no sólo concentran y comparten la mayor parte de la producción teórica sobre la disciplina, sino que han formado a generaciones de estudiantes (muchos de los cuales se convirtieron a su vez en profesores), y a la mayor parte de los equipos técnicos dedicados al planeamiento territorial urbano a nivel municipal y provincial.

Esto se complementa con el consenso disciplinar que existe localmente; los enfoques teóricos y técnicos han tenido una fuerte continuidad a lo largo del siglo XX hasta la actualidad. El modelo “deseable” de ciudad proyectado para Córdoba ha trascendido ideologías y proyectos de gobierno: más allá de las intenciones y premisas propuestas en cada trabajo de diagnóstico, plan o proyecto de acción -tanto el diagnóstico crítico como su la traducción concreta en instrumentos regulatorios o proyectuales- se repiten a lo largo de las décadas, sin ofrecer grandes avances al modelo de desarrollo urbano propuesto en 1927 por Benito Carrasco (Ingeniero Agrónomo y paisajista) y continuado en la propuesta de Ernesto La Padula (Arquitecto urbanista, miembro del *Movimento Italiano di Architettura Razionale*) de 1957¹.

La base de estos trabajos puede rastrearse² desde el tratado Urbanística de Ildefonso Cerdá (1867) y los modelos teóricos de desarrollo de ciudades jardín anglosajones de principios del siglo XX (Unwin, ([1909]1994, 1912) hasta los lineamientos de la Carta de Atenas (CIAM, 1927), escritos durante los procesos de urbanización acelerados que ocurrieron en Europa desde mediados del siglo XIX y hasta principios del siglo XX, dando origen al urbanismo moderno.

Las implicancias específicas de este consenso disciplinar para con el tema de estudio y la hipótesis propuesta en esta investigación ya han sido desarrolladas en la introducción, y se harán evidentes a lo largo de la argumentación de este trabajo. Debido a esto, esta tesis reconstruye un marco teórico que supera esta contingencia, y estructura el análisis explicativo que contesta las preguntas de investigación y verifica la hipótesis planteada.

Enfoque sistémico

La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio

Esta tesis se encuadra en un marco teórico integrador que tiene la capacidad de explicar las contradicciones del modelo urbano de desarrollo local. Se deriva de la teoría de sistemas complejos y entiende la ciudad como un sistema completo abierto, lejos del equilibrio pero disipativo.

Este es un campo teórico práctico muy extenso -incluso cuando es aplicado al urbanismo-. Juval Portugali, Hermann Haken y Michael Batty realizan una compilación crítica de las diversas ramas en que se ha desarrollado este campo teórico en el libro *Complexity Theories Have Come of Age* (Portugali, Meyer, Stolk & Tan, 2012), planteando su potencial para el desarrollo del urbanismo. El trabajo de Michael Batty (2013), ofrece un panorama concreto y específico sobre este tema en la actualidad, que ha sido referencia para esta tesis.

En el transcurso de esta investigación se identificaron dos escuelas o tendencias dentro del enfoque sistémico, específicamente en cuanto a estudios de sistemas urbanos y te-

1 El análisis detallado de cada uno de estos trabajos se realiza en el capítulo 05.

2 Por las referencias directas de estos autores en las memorias de ambos proyectos.

rritoriales. Una escuela, la más difundida en Latinoamérica, es a la cual pertenecen los trabajos anteriormente citados, y cuyo referente en Latinoamérica es Rolando García -basado en la propuesta epistemológica de Jean Piaget-, involucrada fuertemente con los equipos técnicos de planeamiento territorial y urbano. Sus propuestas metodológicas están orientadas en función de obtener información útil para elaborar planes de ordenamiento efectivos (García, 2006, 1994). Entre sus premisas, consideran que mediante sistemas informáticos de cálculo y simulación -cada vez más sofisticados- puede predecirse el comportamiento de un sistema complejo lejos del equilibrio. Por lo tanto, utilizan estos instrumentos tanto para desarrollar escenarios futuros como para definir el impacto de las intervenciones del plan en pos de alcanzar ese escenario. Esta escuela, ampliamente difundida en ámbitos ingenieriles y estadísticos, ha producido numerosos estudios prospectivos en la región; es incluso la estructura analítica que guio a grandes rasgos la tesis de maestría realizada anteriormente (Boccolini, 2013).

Sin embargo, luego del análisis cuidadoso de estos antecedentes se decidió diferenciarse de esta escuela, y seguir la tendencia que el propio García denomina “escuela de Bruselas”, de la cual Ilya Prigogine e Isabelle Stengers son los referentes más difundidos, lo cual se refleja en el capítulo 04 (*Marco conceptual*). Los motivos de esta decisión son la aparente contradicción entre la misma definición de un sistema complejo, estocástico, lejos del equilibrio, y la intención de, mediante un análisis matemático reduccionista (que finalmente no se diferencia del análisis positivista más que en la mayor capacidad de interpretación de variables de los instrumentos utilizados), proponer un proyecto de ordenamiento que repite los esquemas deterministas que esta investigación propone revisar. Esta decisión permite incorporar al análisis la incertidumbre como variable estructural de un sistema complejo estocástico y lejos del equilibrio, y la indeterminación propia de estos sistemas.

Basados en estos antecedentes, y con base en las premisas desarrolladas por Ilya Prigogine e Isabelle Stengers (1994a, 1994b), la reconstrucción teórica específica de esta tesis se basa principalmente en el trabajo de Jane Jacobs *La economía de las ciudades* (1971) y del trabajo de Edward Soja *Postmetrópolis* (2008). Estos trabajos definen la condición urbana a través del sinecismo que generan la intensidad de intercambios entre diversos individuos en una aglomeración urbana.

La discusión planteada por estos investigadores permite reconstruir un marco conceptual del que derivan premisas explicativas integrales sobre la ciudad, superando las contradicciones detectadas en los modelos actuales. Además, derivan directamente de ellos la definición conceptual de las condiciones de sostenibilidad y eficiencia que es fundamental para esta investigación, así como del rol de los procesos emergentes en la ciudad. Esto hace posible que la discusión sobre los temas centrales de esta investigación se realice sobre una base teórica coherente, integrada y fundamentada, evitando incorporar desarrollos conceptuales circunstanciales que podrían presentar inconsistencias con el marco teórico principal. El desarrollo completo de esta argumentación se expone en el capítulo 04. La discusión sobre las implicancias de desarrollar esta línea epistemológica en general, y de incorporar las variables de incertidumbre e indeterminación en el estudio territorial y urbano (tanto prácticas como ideológicas) se propone también como un aporte de esta investigación, dando origen al capítulo 11, *¿Cómo se estudia un sistema urbano complejo lejos del equilibrio?*

CAPÍTULO 04

Marco conceptual¹

La ciudad como sistema complejo lejos del equilibrio La ciudad sostenible y eficiente

Sumario de este capítulo

- *La ciudad nunca fue una máquina*
- *La ciudad como sistema complejo*
- *Dialéctica entre las estructuras culturales y el territorio*
- *Las ciudades son nodos en la red de actividades humanas en el territorio*
- *Homeostasis y entropía*
- *Bucles de retroalimentación*
- *Procesos emergentes en un sistema urbano*
- *La ciudad es un patrón en el tiempo*
- *Hacia una definición de la condición urbana*
- *El evento urbano; sinecismo; masa crítica*
- *Sostenibilidad y eficiencia en un evento urbano*
- *El derecho a la ciudad*

La ciudad nunca fue una máquina

Cuando en el siglo XIX -como resultado directo de la primera revolución industrial iniciada en la segunda mitad del siglo XVIII- se produjo la generación y crecimiento de aglomeraciones urbanas de una magnitud nunca antes alcanzadas en Europa y Estados Unidos, se realizaron esfuerzos sin precedentes para organizar ambiental y socialmente las ciudades: su nivel de congestión era señalado como la causa de todos los problemas que emergían en los crecientes centros urbanos. Las medidas que estructuraban las políticas urbanas apuntaban, por un lado, a controlar físicamente el crecimiento, logrando la descentralización de la población y segregando usos, y por otro, evitar el hacinamiento disminuyendo la densidad habitacional, estableciendo nuevos estándares espaciales de ocupación del suelo y dimensiones de locales habitables.

Estas políticas -de corte higienista y paternalista- combinaban de forma más o menos explícita metas de mejoramiento de la calidad de vida de las clases trabajadoras con la reducción de posibilidades de revueltas políticas y sociales. En su configuración jugaba un papel muy importante la corriente reduccionista y mecanicista imperante en la época, consagrada gracias a los avances tecnológicos y productivos que originaron la era de industrialización.

¹ El enfoque desarrollado en este marco teórico, y las reflexiones que aquí se presentan fueron sometidas a discusión previamente (Boccolini, 2016, 2015c), y han sido publicadas como artículos después de una revisión de doble ciego por pares. Se agradecen las sugerencias y comentarios recibidos en ambas instancias.

Bajo la perspectiva mecanicista, la ciudad era una gran máquina, similar a las fabricadas por el ser humano, y formada por componentes elementales, con un orden geométrico simple y exacto, de “una claridad deslumbrante y una armonía arrebatadora” (Jacobs, 1967: 27). Su funcionamiento podía deducirse estudiando sus elementos constitutivos básicos y descubriendo los mecanismos que los ponían en funcionamiento. El enfoque complementaba este modelo, presentando la ciudad como un mecanismo que funcionaba de acuerdo a criterios fijados de forma apriorística y externa, en un proceso de diseño que definía excluyentemente su forma de operación, sin lugar para el “informalismo” o el azar. La ciudad era una construcción física que podía organizarse (diseñarse) con éxito a fin de controlar, modificar o promover determinados procesos sociales y productivos (Burgess, 2005b; Gravagnuolo, 1998; Hall, 1996).

La disciplina del urbanismo se forjó en esta visión parcial y reduccionista que reflejaba también la concepción liberal de las ciencias sociales de esa época. La disciplina urbanística local, tanto a nivel académico como técnico, fundamenta en estas raíces “racionales y positivas” su proclamada objetividad: una disciplina amoral, que presenta sus bases conceptuales e instrumentales -y, por lo tanto, sus resultados- como rigurosamente esterilizadas ideológicamente. El problema central de la disciplina es el “método” para llevar a cabo un “plan”; los objetivos del “plan” no se discuten con la misma profundidad: prácticamente todo se reduce a “hallar el mejor camino [para alcanzar esos objetivos] y señalarlo” (Ramacciotti, 1979).

“El urbanismo [moderno] es el primer enemigo de todas las posibilidades urbanas de nuestra época. Es uno de esos fragmentos del poder social que pretende representar una totalidad coherente, y que tienden a imponerse como explicación y organización totales, limitándose a ocultar la totalidad social que los ha producido, y que ellos conservan en sí mismos” (S/d, Crítica del urbanismo, [1961] cit. en Andreotti & Costa, 1996: 109).

Bajo este enfoque mecanicista, el análisis del sistema urbano se desmembra en dimensiones reduccionistas, que difícilmente son luego articuladas en etapas explicativas o propositivas (Corti, 2015; Foglia, 1998; Foglia & Goytia, 1989; Ramacciotti & Garimano, 1980; Ramos, 1979; La Padula, 1957b, 1957c). El planeamiento urbano queda reducido a un proceso de “adaptación y control” (Ramacciotti, 1980: 1-7), que se concentra exclusivamente en el ordenamiento territorial a través de pautas de ocupación y uso del suelo y materialización de obras de infraestructura que ordenen el desarrollo urbano. La regulación de usos del suelo se limita a una zonificación excluyente, basada en criterios higienistas que segregan tanto los distintos tipos de actividades (residencia, trabajo, servicios, ocio) como los distintos grupos de nivel socioeconómico de la población (población trabajadora industrial, pequeña burguesía, alta burguesía y aristocracia), articulando los diferentes sectores con la red vial de tránsito vehicular¹.

El principal objetivo es la ubicación más efectiva y racional de individuos dentro del sistema productivo mercantil, y desde una visión patriarcal: la ciudad se organiza de la forma más eficiente para lograr los movimientos pendulares que dirigen a los trabajadores (hombres “jefes de hogar”) desde el hogar al trabajo y viceversa; los estudiantes, del hogar a la escuela o universidad y de regreso; las familias, desde el hogar a los lugares de consumo y de vuelta.

Este criterio positivista del desarrollo territorial (no sólo en Córdoba, sino en Argentina en general) ha consolidado el planeamiento como una cuestión técnica² (Mignaqui, 2012: 122), aplicada expresamente al ordenamiento territorial restrictivo.

1 La construcción histórica del modelo de desarrollo urbano que se produce específicamente en Córdoba -producto de este enfoque disciplinar- se realiza en el capítulo 05.

2 En el libro *Planeamiento del desarrollo urbano* (un manual colectivo síntesis de la disciplina técnica del urbanismo en Córdoba), la única conceptualización de la ciudad está en un capítulo sobre la estructura jurídica del

“La mayor parte de lo que sabemos ahora sobre la organización urbana proviene de teorías convencionales y estudios sobre la gobernanza capitalista burocrática (...). Lo mejor que tenemos a nuestro alcance es una teoría de la ciudad como forma empresarial, con todo lo que esto significa en términos de posibilidades de que la toma de decisiones se realice siguiendo ese modelo” (Harvey, 2013: 206).

Pero el mundo natural -dentro del cual se encuentra el ser humano y todas sus creaciones tangibles e intangibles, entre ellas la ciudad- no puede explicarse o entenderse de una forma tan parcial y simplista, hecho que señalan diversos investigadores a la luz de la evidencia empírica: “La historia del quehacer urbano -inclusive la más reciente- nos muestra que el hombre no se deja modelar ni dirigir tan fácilmente por nuestros planes y nuestras fórmulas” (Dirección de Planeamiento Urbano et al., 1981b: 52). Incluso contemporáneamente al desarrollo de este “urbanismo racionalista”, Lewis Mumford (1945: 489 y ss.) critica la concepción determinista de las ciudades industriales, ya que la planificación urbana mecanicista niega la complejidad y simultaneidad de lo urbano, y la contrapone a la planificación abierta como instancia superadora. También sirven de ejemplo los trabajos de Fumihiko Maki (1964); Christopher Alexander (1987); Jane Jacobs (1971); Henri Lefebvre (1975); Manuel Castells (1999); Nikos Salingaros (2005); David Harvey (1977); Salvador Rueda (2011); Peter Hall (1996); entre otros.

“El modelo tradicional de planificación urbana [local] concentra como principales críticas: incapacidad para entender integralmente los procesos territoriales y combatir los estilos fragmentarios de gestión del desarrollo; rigidez y falta de capacidad de adaptación a situaciones cambiantes; su carácter centralizado y excluyente respecto de los intereses y capacidades de los distintos agentes que operan en el territorio; su lectura meramente ‘espacialista’ del territorio; la ineficacia histórica que ha demostrado en nuestros países, por haberse basado principalmente en cuestiones normativas” (Reese & Catenazzi, 1998).

El interrogante que ocupa a estos autores es ¿cómo separar la dimensión social de la cultural, de la económica, política, incluso de la espacial? Las motivaciones e impulsos de los individuos son el resultado de la interacción entre éstas. Una decisión en el ámbito económico tendrá raíces sociales y políticas; una decisión social será definida por motivos políticos y económicos -familiares, laborales-; el ámbito físico y natural influirá a su vez sobre estas decisiones, y será modificado simultáneamente por ellas; ya no pueden considerarse estos campos por separado, u operando unidimensionalmente. Las deficiencias de este modelo se hacen cada vez más evidentes, tanto por su concepción simplista de causa-efecto entre entorno físico y comportamiento social, como por la falta de previsión de cualquier modificación que pudiera sufrir lo urbano o su contexto, a excepción de aquéllos cambios promovidos por el plan.

Sin embargo, hay tendencias emergentes en planeamiento urbano contemporáneo plantean una ruptura con las líneas conceptuales y operativas hegemónicas: entienden la naturaleza dinámica, compleja e interdependiente de los centros urbanos, planteando procesos de intervenciones iterativas con el sistema urbano de forma continua y flexible; estructurando el análisis con un enfoque que entiende a la ciudad como un sistema complejo, un nodo que es a la vez un conjunto de procesos internos y parte de una red mayor de actividades humanas sobre el territorio.

Los planificadores son ahora más circunspectos en lo referente a su capacidad de predecir y controlar eventos en el sistema urbano, y más conscientes de las consecuencias sociales, económicas y ambientales de sus decisiones. Según Melvin Weber, “[h]emos comprendido mal el ‘caos urbano’, que probablemente es un orden nuevo cuyas cualidades son la complejidad y la diversidad” (1963, cit. en Chadwick, 1973: 75).

territorio (Ramacciotti, 1980).

La condición de incertidumbre del desarrollo urbano implica un proceso constante de monitoreo, aprendizaje y ajuste en los objetivos y herramientas de intervención; la metodología de análisis prioriza el estudio de la interacción entre variables del sistema urbano, planteando escenarios futuros posibles y estableciendo escenarios deseables como objetivos a corto y mediano plazo.

Conceptos como el bien común ya no se dan por sentados, sino que se trabaja legitimando y dotando de transparencia a los criterios de intervención, a la vez que se fomenta la gobernanza de los individuos implicados. Se prioriza establecer objetivos y criterios compartidos con una implementación flexible antes que planes y proyectos impuestos sobre el territorio.

La inclusión significa ahora también integrar la multiplicidad de intereses, capacidades y objetivos de los individuos o colectivos involucrados en el desarrollo urbano. El planeamiento es colaborativo, y abierto a cambios y ajustes de acuerdo al desarrollo urbano a lo largo del tiempo. Los análisis e intervenciones dependen cada vez más de su contexto local, reflejando la diversidad de tradiciones y culturas en diferentes criterios de intervención, metodologías y desarrollo de instrumentos. Por otro lado, en muchos ámbitos técnicos, el foco en las transformaciones físicas para lograr transformaciones económicas y sociales es ahora mirado con escepticismo.

La ciudad como sistema complejo

Se entiende como sistema un conjunto de elementos que es más que la suma de sus partes: el enfoque sistémico, por lo tanto, se concentra en los procesos de relación y los principios básicos de organización de un conjunto.

“El físico Lawrence Henderson influenció con su temprano uso del término ‘sistema’ para denominar organismos vivos y sistemas sociales. A partir de aquel momento, ‘sistema’ ha venido a definir un todo integrado cuyas propiedades esenciales surgen de las relaciones entre sus partes, y ‘pensamiento sistémico’ la comprensión de un fenómeno en el contexto de un todo superior. Esta es, en efecto, la raíz de la palabra ‘sistema’, que deriva del griego synistánai (reunir, juntar, colocar juntos). Comprender las cosas sistémicamente significa literalmente colocarlas en un contexto, establecer la naturaleza de sus relaciones” (Capra, 2009: 47).

Mientras que el enfoque mecanicista, reduccionista o atomista hace énfasis sobre las partes o elementos que componen un sistema, el que hace hincapié en el todo se denominó primero holístico y, desde los avances científicos y epistemológicos del siglo XX, como sistémico (Giobellina, 2011: 102). Desarrollado originalmente por matemáticos, biólogos organicistas, psicólogos de la Gestalt y ecólogos en los años 30 del siglo pasado, se vio reforzado luego por los descubrimientos de la física cuántica en la naturaleza atómica y de las partículas subatómicas.

El planteamiento sistémico opera en términos de conectividad/accesibilidad, relaciones/intercambios/sinergia y contexto, por lo que las propiedades de las partes sólo se comprenden en su relación con el conjunto. La complejidad deviene de las interacciones, no de los individuos en sí mismos. Los elementos que conforman un sistema pueden ser muy simples, pero la densidad en las interacciones, hace que los patrones y procesos más complejos emerjan paulatinamente.

La identificación de un sistema complejo implica dotarlo de un sentido que sus componentes no poseen; un sentido funcional, explicativo, epistemológico, que a su vez justifica su identificación/delimitación dentro de un contexto más amplio: el sentido de

un sistema no sólo se define por sus elementos y procesos constituyentes, sino también por los procesos y elementos del contexto que no son parte de él.

La complejidad de las ciudades ha sido abordada por numerosos estudiosos de lo urbano: el enfoque sistémico, que entiende a la ciudad como un sistema complejo en desarrollo, ha sido propuesto como marco interpretativo e instrumental de la ciudad desde la geografía (Harvey, 1977), la sociología (Luhmann, 1998) la biología (Rueda, 2005), los estudios ambientales (Meadows et al., 2006; Meadows, 2009) y el urbanismo (Jacobs, 1967, 1971; Salingaros, 2005; Soja, 2008; Batty, 2013).

Al conceptualizar la ciudad como un sistema complejo, se plantea una visión alternativa de la lógica de producción y desarrollo de la condición urbana. Se construye una perspectiva para definir lo urbano entendiendo la simultaneidad y la compleja interrelación de las dimensiones social, económica, política y espacial, así como la diversidad entre individuos, recursos¹ y flujos de intercambio. También se evidencia la multiescalaridad de estas interrelaciones, en la que fenómenos de escala micro tienen incidencia en fenómenos desencadenados en la macro escala, y viceversa.

“El mundo aparece entonces como un complicado tejido de acontecimientos, en el que las conexiones de distinta índole alternan o se superponen o se combinan, determinando así la textura del conjunto” (Werner Heisenberg, cit. en Capra, 2009: 50).

En contrapartida al enfoque analítico -donde debe aislarse un elemento para su estudio-, el análisis sistémico estudia fenómenos en relación con un contexto mayor, con énfasis en los procesos sinérgicos que los generan y reproducen de forma dinámica a través del tiempo: la condición dinámica que deriva de esta interrelación entre componentes, no sólo internamente sino también con su entorno, genera un proceso dialéctico de adaptación y evolución que aleja definitivamente los sistemas urbanos de sistemas deterministas como son las máquinas. Las variables de tiempo y contexto recobran así un protagonismo que se había perdido en la tradicional construcción conceptual de una ciudad.

Dialéctica entre las estructuras culturales y el territorio

La ciudad es un sistema abierto a su contexto socioterritorial, que, sin embargo, posee lógicas de funcionamiento internas intrínsecas. Un sistema urbano es el resultado de un agregado de componentes (individuos, colectivos sociales, instituciones) espacialmente localizados y arraigados en un territorio concreto, administrando los recursos a su disposición de acuerdo a estructuras sociales, políticas, económicas, y buscando resolver o satisfacer ciertas demandas o intereses, formando una aglomeración dentro de un contexto territorial y social más amplio. Las interrelaciones del sistema dependerán simultáneamente de las características particulares de cada uno de los elementos que lo componen y de las condiciones creadas por esa interacción en un medio determinado, ya que “los sistemas no tienen estructura, sino propiedades estructurales” (Giddens, 1998: 94).

Es imposible determinar la causalidad entre un grupo humano -y sus estructuras socioculturales-económicas- y el espacio, siendo ambos parte de un proceso de retroalimentación recíproca (dialéctica) que evoluciona a lo largo del tiempo. La estructura territorial y la estructura cultural se interrelacionan entre sí, siendo a la vez causa y

1 Los recursos no se limitan a los naturales, sino que incluyen además aquéllos construidos por el ser humano. Pueden tener valor tecnológico, en cuanto su valor depende de la capacidad de acceder a ellos y aprovecharlos, y cultural (social, económica, psicológica y simbólica) ya que dependen de la valoración que se haga de ellos (Harvey, 1977: 69, 144).

producto una de la otra (Soja, 2008; Lefebvre, 1975; Bourdieu, 1977). El territorio impone condiciones específicas¹ para definir los patrones de asentamiento humano que a su vez lo transforman: la ciudad es mucho más que la construcción de estructuras humanas sobre el territorio, y mucho más que las instituciones y estructuras sociales generadas por un grupo humano asentado en un lugar específico.

“En otras palabras, la ciudad no es simplemente un mecanismo físico y una construcción artificial: está implicada en los procesos vitales de las gentes que la forman; es un producto de la naturaleza, y, en particular, de la naturaleza humana” (Park, 1999: 31).

Las ciudades son nodos en la red de actividades humanas en el territorio

“La trama de la vida está constituida por redes dentro de redes. En cada escala y bajo un escrutinio más cercano, los nodos de una red se revelan como redes más pequeñas. Tendemos a organizar estos sistemas, todos ellos anidando en sistemas mayores, en un esquema jerárquico situando los mayores por encima de los menores a modo de pirámide invertida, pero esto no es más que una proyección humana. En la naturaleza no hay un ‘arriba’ ni un ‘abajo’ ni se dan jerarquías. Sólo hay redes dentro de redes” (Capra, 2009: 54-55).

La ciudad se entiende como un sistema abierto al territorio pero autónomo: el medio únicamente desencadena los procesos sistémicos, no los especifica ni dirige. Un sistema urbano se desarrolla entre la tendencia integradora que lo condiciona como parte de una red mayor y la tendencia autoafirmante que preserva su autonomía individual; estas dos tendencias son opuestas y, al mismo tiempo, complementarias. Sus continuos cambios estructurales en respuesta al medio -y consecuentemente su continua adaptación, aprendizaje y desarrollo- definen la lógica dinámica e inmanente del desarrollo urbano.

Esta evolución y adaptación no queda limitada al sistema urbano en sí sin afectar al medio, ya que éste último está conformado por una red de sistemas de mayor o menor complejidad capaces de reaccionar a los cambios. Así, conceptos como la adaptación darwinista están siendo dejados de lado en favor de los de coevolución y coadaptación, en un proceso dialéctico que se desarrolla a través de la sutil interacción entre competición y cooperación, creación y adaptación mutua.

La eterna diferencia entre lo rural y lo urbano (¿Qué es campo? ¿Qué es ciudad?) se plantea fútil, y se define lo urbano como la condensación de actividades humanas (sociales, culturales, económicas, políticas) en un espacio (un lugar, un paisaje, un territorio) parte de una red de relaciones más amplia. Lo que comúnmente llamamos ciudades, o centros urbanos son simplemente nodos en la compleja red de actividades humanas a escala global, de índole cultural, económico-productiva, política. Estas actividades poseen su propia fuerza gravitacional: tienden a atraer a otras actividades similares o complementarias y a agruparse entre sí. Y es por eso que se organizan en el territorio formando redes de relaciones entre nodos a escala local, regional, global.

Por otra parte, nunca ha sido casual la generación de aglomeraciones urbanas en el territorio. La distribución espacial de actividades e intercambios es un proceso que se organiza de la forma más eficiente posible, de acuerdo al contexto físico espacial y los individuos involucrados, dentro de una estructura más o menos jerárquica, con fines de coordinación, cooperación, control e intercambio. Esta red de actividades humanas

1 Condiciones geográficas, geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, de flora, fauna, entre otras.

sobre el territorio genera nodos de aglomeración de funciones y población de diversa naturaleza, articulados con el territorio y con otros nodos: una ciudad no es sólo un centro de coordinación de su *hinterland* rural; tampoco, al contrario de lo que supone la tradición, surge por una concentración de excedentes de producción rural, sino por una concentración de intercambios interpersonales en el territorio: su desarrollo está impulsado principalmente por las relaciones de intercambio que establece con otros centros urbanos de mayor o menor importancia en la red territorial (Jacobs, 1971: 43).

Se evidencia aquí la relación directa con lo que llamamos ciudad-región (el sistema formado por la ciudad y el paisaje circundante -rural o suburbano-); la ciudad no es un enclave, ni puede compararse a un grumo en la red de actividades construida en el territorio, sino que debe entenderse como un elemento particular dentro de un sistema complejo de relaciones.

La red de actividades humanas en el territorio es un sistema funcional integral, donde la sinergia entre las ciudades y el territorio circundante es determinante, más allá de la oposición rural/urbano desarrollada por numerosos autores¹. Este enfoque simplifica las concepciones de bordes urbanos, archipiélagos, aéreas metropolitanas, conurbaciones, etcétera, al entender el sistema territorial-cultural como un todo articulado. Al mismo tiempo se descubre la condición de red compleja que configuran estas relaciones; de los flujos de actividades, personas, bienes e ideas, distribuidos de manera heterogénea en el territorio, donde los nodos -centros urbanos- son parte indisoluble de un sistema mayor.

Homeostasis y entropía

“Con el mismo derecho que cualquier organismo vivo, las sociedades constituyen ‘organismos abiertos’. Constantemente importan energía [del contexto] y la transforman en energía exportable. (...) Los ‘sistemas abiertos’ se caracterizan además por su negenteopía, es decir, por su facultad de frenar el proceso universal de crecimiento de la entropía, que lleva toda forma de organización a la desorganización y a la muerte” (F. Dalle, et al., 1971, cit. en Bourdieu, 2003: 25).

La ciudad procesa elementos externos (recursos, población, información) que permitan disminuir sus niveles de entropía² y desarrollar cierto nivel de organización interna. Este proceso obtiene orden desde el ruido: un sistema no importa orden desde su entorno, sino que absorbe materia rica en energía y la integra en su propia estructura, procesándola de acuerdo a un patrón interno de organización³.

Los sistemas de actividad de una ciudad se alimentan de su contexto⁴: la ciudad transforma alimentos, energía e información del entorno (su región) para balancear la producción de entropía del sistema urbano y para proveer lo necesario para el crecimiento

1 Ver Paul Singer (1998: 26-30), Henri Lefebvre (1975: 87-90), Christian Topalov (1979), Karl Marx ([1932]1987), Lewis Mumford (1945), entre otros.

2 Los sistemas complejos tienden a la entropía -el estado más probable, y el que necesita un nivel de energía nulo o casi nulo para mantenerse-, lo que quiere decir que evolucionan del orden al desorden (la entropía puede entenderse como energía dispersada, desorganizada e irre recuperable). “(...) significa que todo sistema cerrado tiende al estado de máxima probabilidad, que se corresponde con el estado de máximo desorden y menor gasto energético” (Capra, 2009: 201).

3 “Para la vida desde el punto de vista sistémico el principio básico es el concepto de patrón de organización. Un patrón no puede ser medido ni pesado, solo cartografiado, porque es una configuración de relaciones que determina las cualidades de la organización. Las propiedades sistémicas son propiedades de un patrón que emergen de una determinada configuración de relaciones ordenadas” (Giobellina, 2011: 103).

4 Esto es asimilado conceptualmente al proceso que realizan los seres vivos; se denomina generalmente *metabolismo urbano*.

del sistema, al tiempo que produce una gama de productos de desecho que devuelve a su medio ambiente regional. Tales sistemas sobrevivirán (es decir, mantendrán su orden interno o subsistemas) tanto tiempo como sean capaces de importar más energía que la que precisan para transformaciones y desarrollo. Necesariamente, bienes, energía e información son intercambiados constantemente con el contexto. Los sistemas urbanos controlan y regulan así su funcionamiento mediante la retroalimentación con el medio, con objeto de mantener su régimen de desarrollo permanente (Chadwick, 1973: 62).

El estudiar la condición urbana como un sistema complejo abierto pone en relieve estos intercambios del centro urbano con un territorio más o menos extenso, y con otros nodos de la red. Esta dinámica de desarrollo genera bucles de retroalimentación, es decir, procesos dinámicos no lineales de desarrollo que definen el comportamiento del sistema urbano a lo largo del tiempo, de forma mucho más compleja que los procesos causa-efecto de un sistema determinista.

Bucles de retroalimentación

“Un bucle de retroalimentación -feedback loop- es una disposición circular de elementos conectados causalmente, en la que una causa inicial se propaga alrededor de los eslabones sucesivos del bucle, de tal modo que cada elemento tienen un efecto sobre el siguiente, hasta que el último ‘retroalimenta’ el efecto sobre el primer eslabón en que se inició el proceso. Las consecuencias de esta disposición es que el primer eslabón (‘input’) se ve afectado por el último (‘output’), lo que se traduce en la autorregulación de todo el sistema, al verse modificado el estímulo inicial a lo largo de cada recorrido por el circuito” (Capra, 2009: 76).

“Cualquier perturbación no tendrá un único efecto, sino que sus consecuencias repercutirán en patrones en constante expansión. De hecho, puede verse amplificada por circuitos de retroalimentación independientes, capaces de llegar a ocultar la fuente original de la perturbación” (Capra, 2009: 308).

Los múltiples bucles de retroalimentación en procesos abiertos fueron definidos por Jane Jacobs como un “proceso de innovación específicamente urbano, crecimiento endógeno y desarrollo y difusión regional, tanto centrífugo como centrípeto” (cit. en Soja, 2008: 84). Los bucles de retroalimentación son los procesos que permiten la reacción de los elementos del sistema frente a las condiciones planteadas internamente o por el contexto y regular su desarrollo¹. Es esta lógica la que permite a las ciudades, según sus circunstancias, generar simultáneamente procesos de homeostasis, que determinan la resiliencia del sistema urbano (frente a una fluctuación, el sistema tiende a mantener

1 “(...) las ciencias sociales han usado numerosas metáforas para describir procesos auto-reguladores en la vida social. Los más conocidos son quizás ‘la mano invisible’ reguladora del mercado de la teoría económica de Adam Smith, los ‘frenos y equilibrios’ de la Constitución de los Estados Unidos de América y la interacción entre tesis y antítesis de la dialéctica de Hegel y Marx. Todos los fenómenos (...) se pueden expresar mediante bucles de retroalimentación, si bien ninguno de sus autores lo hizo explícitamente” (Capra, 2009: 80).

En estos procesos, pueden distinguirse dos lógicas de funcionamiento: la autoequilibrante (o retroalimentación negativa) y la autorreforzadora (o retroalimentación positiva).

“La retroalimentación negativa orienta los procesos dentro de ciertos parámetros de control. Permite encontrar el equilibrio del sistema en un entorno variable (homeostasis). (...) La retroalimentación positiva, en cambio, amplifica los procesos; desencadenando una evolución en el comportamiento de un sistema. En los sistemas lineales, pequeños cambios tienen pequeños efectos; en los sistemas no lineales, pequeños cambios pueden tener efectos enormes, amplificados en bucles de retroalimentación autorreforzadora. Esta lógica procedimental puede llevar al sistema más y más lejos del equilibrio, cuando nuevas formas de (des)orden pueden surgir espontáneamente, originando el desarrollo y la evolución” (Capra, 2009: 184).

Los procesos de retroalimentación no tienen connotaciones positivas o negativas per se, sino que deben analizarse en el contexto particular de un sistema en un entorno determinado, de acuerdo a los recursos disponibles y la persecución de objetivos definidos.

su condición inicial de equilibrio mediante mecanismos de retroalimentación negativa que reducen la desviación del sistema) y procesos de aprendizaje, adaptación y evolución (donde las fluctuaciones son tan fuertes que empujan al sistema a través de una situación de inestabilidad hacia nuevas propiedades estructurales, relativamente más estables frente a esa situación).

Los bucles de retroalimentación están directamente definidos por las interrelaciones entre los elementos del sistema urbano y los recursos que poseen para recibir, procesar e intercambiar información con el medio. Por lo tanto, los procesos en los que un sistema complejo abierto -como la ciudad- puede procesar la información y desencadenar simultáneamente sinergias internas y dialécticas con el contexto, ya sea conservando su estado inicial o adaptándose a la nueva situación, dependen directamente de la cantidad y calidad de las interrelaciones del sistema. A medida que estos procesos sean más numerosos y diversos, el sistema incrementará su capacidad de interactuar con el entorno y organizarse internamente.

“Las ciudades son sistemas de arquitectura de la información. (...) las redes de información suministran una base para comprender las ciudades vivas y para diagnosticar problemas urbanos. (...) [Como] sistema funcionalmente complejo, la ciudad define heurísticamente su propia funcionalidad cambiando conexiones, y así optimiza la interacción de componentes. Una ciudad efectiva será la que tenga una arquitectura de sistema que pueda responder a las condiciones variables” (Salingaros, 2005: 48).

Esto explica la híper estabilidad desarrollada por los sistemas complejos, como las ciudades y las estructuras sociales, que pueden soportar cambios muy intensos -cualitativa y cuantitativamente- en el contexto o internamente, y sin embargo, conservar las propiedades organizativas que los caracterizan¹. Y contrapone esta híper estabilidad a las estructuras deterministas de los sistemas lineales, incapaces de explicar los mecanismos de resiliencia, adaptación y evolución de los sistemas complejos. Además, el carácter negativo de desequilibrio y el positivo de equilibrio se invierten cuando se acepta la naturaleza dinámica de las ciudades, y que todo progreso se genera a partir de situaciones de tensión que sacan al sistema de su estabilidad.

Los procesos que generan o intervienen en bucles de retroalimentación pueden ser de dos tipos: en primer lugar, procesos de generación de condiciones estructurales, es decir, procesos que imponen determinadas lógicas de desarrollo en el sistema. En una ciudad, estas condiciones estructurales pueden ser territoriales (clima, topografía, hidrología, geología, recursos naturales disponibles, etcétera) o culturales (estructuras sociales, políticas, jurídicas, productivas). Pero existen otro tipo de procesos que inciden en los bucles de retroalimentación del sistema urbano, pero que implican otra lógica de desarrollo, y que son el tema de estudio de esta tesis: los procesos emergentes.

Procesos emergentes en un sistema urbano

Los procesos emergentes se generan con una multitud de microsucesos que conforman una población más o menos fluctuante y que definen en conjunto una nueva coherencia dentro de un sistema. En otras palabras, se generan con una cantidad de acciones no concertadas realizadas por microagentes, que en conjunto pueden leerse como una tendencia en el desarrollo de la ciudad. Múltiples individuos, prácticamente al mismo nivel/rol dentro del sistema, con iniciativas individuales, que siguen intereses individua-

¹ Esta afirmación es relativa: la resiliencia de cada sistema es diferente; algunos sistemas soportarán cambios más intensos que otros.

les¹ según condicionantes del medio, a partir de lo que surgen propiedades colectivas no intencionadas (Prigogine & Stengers, 1994a).

Los procesos emergentes no son producto del caos o la entropía; su generación y desarrollo funcionan dentro de un marco estructurado: en primer lugar, por pautas externas, las condiciones del entorno y posibles reglas internas del sistema. Por otro lado, la capacidad de aprendizaje, crecimiento y experimentación, de los individuos dentro de ese sistema. Éstos deben ser capaces de recibir, procesar y emitir información; de reconocer y evaluar tanto patrones de comportamiento internos del resto de los elementos del sistema como del contexto.

Esta retroalimentación local es la fuente de la generación de procesos emergentes: cada individuo en el sistema es capaz de analizar la información que recibe del medio y de otros elementos del sistema con los que interactúa, y ajusta su comportamiento de acuerdo a la información recibida entorno (Giobellina, 2011: 264). Un individuo puede recibir o interpretar de forma errónea la información, pero dado que la toma de decisiones está distribuida en todos los elementos que componen un sistema, el margen de error es despreciable. Por lo tanto, la multiplicidad de individuos con posibilidades de recibir y procesar información es primordial, al igual que la multiplicidad de posibilidades de interacción entre estos individuos entre sí y con el entorno. Cada individuo o colectivo en el sistema opera individualmente de acuerdo a sus intereses, pero las redes de interrelación hacen que cada intervención produzca procesos de retroalimentación entre individuos que difunden estos micro-sucesos y amplifican su impacto. La interacción entre elementos genera más información y por lo tanto, mayor eficiencia en los procesos de ajuste del sistema.

A través de procesos autoorganizados, un sistema complejo puede resolver problemas -adaptarse a cambios en el entorno o en su relación con él- recurriendo a un número de elementos relativamente no inteligentes, en lugar de hacerlo de acuerdo a las indicaciones de un solo elemento rector inteligente.

Esta particularidad es lo que diferencia a los procesos emergentes -como el que es el objeto de estudio de esta tesis- de los procesos participativos y *top/down*. Mientras que los últimos buscan lograr un consenso general para regular la acción colectiva, los procesos emergentes semejan procesos de “enjambre de demonios” (Johnson, 2003): un grupo de micro individuos que toma decisiones que, cuando son exitosas, permiten avanzar y replicarlas, mientras que los intentos no exitosos se replican menos y tienden a reformularse.

El estudio de los procesos emergentes tiene varios antecedentes. Desde un enfoque más general, se encuentran los trabajos sobre sistemas complejos lejos del equilibrio de Ilya Prigogine e Isabelle Stengers (1994a, 1994b), y dentro de la disciplina urbanística se encuentran los estudios de Jane Jacobs en su teoría sobre el desarrollo de la condición urbana (1961; 1971), Lewis Mumford (1945), Henri Lefebvre (1975) y Edward Soja (2008), entre otros, que mencionan la riqueza de procesos de organización ascendente como base de la vida urbana.

Los procesos emergentes estructuran el desarrollo de los sistemas urbanos tanto como los procesos macro de planeamiento tradicional; la problemática urbana se deriva de la compleja interacción entre procesos micro y macro del espacio urbano. Los procesos macro -*top/down*- describen la condición y el condicionamiento general de la realidad urbana en términos generales o globales. Los procesos emergentes están fundados en las prácticas espaciales localizadas y en experiencias cotidianas concretas (Soja, 2008: 38).

1 Intereses compartidos quizá, pero que no deben confundirse con el *bien común*.

La dicotomía entre estos procesos no impide que estén interrelacionados y sean retrodependientes: cada fenómeno detectado en el sistema será una articulación entre estos dos tipos de procesos. Es más, cuando un proceso emergente es suficientemente exitoso, su amplificación en el sistema lo transformará en una condición estructural impuesta de alguna manera a los individuos, que operarán en función de él. Esta condición -llamada causalidad circular (Haken, 2012)¹- tiene su ejemplo en los procesos de generación de modelos productivos (el taylorismo, el fordismo, el postfordismo son ejemplos clásicos), de territorialización (los modelos de inversión, la generación de villas miseria), de estrategias de acceso al hábitat (la migración a los suburbios, la instalación en *gated communities*), entre otros.

La ciudad es un patrón en el tiempo

Una ciudad puede ser reconocida a pesar de que diariamente cambian los elementos que la conforman: algunos de sus habitantes emigran, otros mueren; llegan nuevos pobladores a habitarla y nacen más personas. Las industrias, empresas y comercios se instalan allí, se desarrollan y quiebran o se trasladan total o parcialmente a otras ciudades. Lo que en un momento fue un basural se transforma en reserva natural; un teatro en sede de un partido político o estacionamiento; una cervecería es abandonada y habitada después por *okupas*, desplazados a su vez para instalar allí un proyecto comercial exclusivo; una ciudad puede originarse como mercado en un cruce de caminos y devenir centro universitario, nodo de desarrollo industrial o capital administrativa de un país.

La naturaleza de las ciudades es dinámica, dando continuamente lugar a procesos continuos de cambio, crisis y adaptación. Sin embargo, podemos reconocer a la misma ciudad en todas sus etapas; incluso cuando es trasladada completamente a otro lugar, debido a desastres naturales o proyectos de infraestructura, epidemias o guerras. La clave de esto es que intuitivamente ya entendemos a las ciudades como una estructura compleja que se mantiene estable a pesar de estar lejos de una situación de equilibrio, porque conserva patrones de desarrollo particulares. El enfoque sistémico concibe a la ciudad como “un patrón en el tiempo” (Johnson, 2003: 94), definido por sus condiciones estructurales internas.

Los sistemas complejos abiertos a su entorno, que conservan una estructura interna que los define a pesar del constante cambio en los elementos que los componen a lo largo del tiempo fueron denominados como estructuras disipativas por Ilya Prigogine e Isabelle Stengers (1994a). Las características de una estructura disipativa no pueden deducirse de las propiedades de sus partes, sino que son consecuencia de su organización. Esta capacidad no implica una estabilidad indefinida: un sistema complejo como una aglomeración urbana no es estable, es dinámico; las inestabilidades dentro del sistema conducen a tensiones y crisis que generan nuevas formas de organización (Capra, 2009: 112). Aparecen espontáneamente nuevas estructuras y nuevos procesos, como reacción frente a estados de crisis o tensiones dentro del sistema, creando niveles más complejos de organización, con una diversidad creciente procesual y estructural (Giobellina, 2011: 113).

Frente a una fluctuación, los sistemas complejos de estructuras disipativas desencadenan procesos de adaptación y evolución exclusivos de cada sistema que lo alejan cada vez más del estado inicial. Por lo tanto, la evolución en el tiempo de una ciudad es un proceso irreversible: aunque se articulen procesos de “retroalimentación negativa” para revertir procesos desencadenados en el sistema urbano, no es posible volver a la

1 Es interesante trazar un paralelismo entre esta condición y la “causación circular” de la hipótesis de habitus de Pierre Bourdieu (1977), sobre todo en el análisis que realiza David Harvey (2012: 245-246, 377).

situación original. Como mucho, el sistema podrá recrear condiciones similares a las originales, con patrones de desarrollo equivalentes aunque los elementos implicados ya no sean los mismos.

Esta capacidad de autoorganización está vinculada estrechamente a la resiliencia y adaptabilidad dada por las interconexiones y bucles de retroalimentación: es la que permite superar crisis, pero también producir innovación y desarrollo a través de procesos de aprendizaje, adaptación y evolución. La emergencia de nuevas estructuras y procesos que respondan a las condiciones existentes -característico de la autoorganización- se da únicamente cuando el sistema está lejos del equilibrio, y cuando hay procesos y conexiones no lineales entre los componentes del sistema, como los bucles de retroalimentación (positiva o negativa). “Los procesos en condiciones lejos del equilibrio, corresponden a una delicada interacción entre oportunidad y necesidad, entre fluctuaciones y leyes deterministas” (Prigogine, cit. en Capra, 2009: 204). Pero a pesar de las distintas fluctuaciones, hay patrones más o menos permanentes, que pueden ser rastreadas en las estructuras culturales y espaciales de una ciudad, ya que nada desaparece sin dejar rastros:

“(...) como artefacto físico, la ciudad contemporánea tiene muchas capas. Forma lo que podríamos decir un palimpsesto, un paisaje compuesto, hecho de diversas formas construidas unas encima de otras en el transcurso del tiempo. En algunos casos, las capas más antiguas son de origen verdaderamente antiguo (...). Pero incluso ciudades de fecha relativamente reciente se componen de diversas capas acumuladas en diferentes fases del barullo de crecimiento urbano caótico engendrado por la industrialización, la conquista colonial, la dominación neocolonial, oleada tras oleada de inmigración, y también de especulación inmobiliaria y modernización” (Harvey, 2005: 186)¹.

“La historia de todas las ciudades puede leerse en una sucesión de depósitos: los estratos sedimentarios de la historia. Si bien ciertas formas y fases del desarrollo se suceden en el tiempo, llegan a ser, debido a la acción de los procesos cívicos, acumulativas en el espacio” (Mumford, 1945: 283).

Hacia una definición de la condición urbana

Las lógicas generativas de las aglomeraciones urbanas en el territorio que se han desarrollado hasta este punto son útiles para explicar su dinámica. El concepto de redes dentro de redes que establecen relaciones dialécticas entre ellas y con el territorio con procesos no lineales de coadaptación y coevolución es la base sobre la cual se entiende el fenómeno urbano. Sin embargo, las mismas lógicas de desarrollo pueden encontrarse en cualquier asentamiento humano a lo largo de la historia y en cualquier rincón del planeta. ¿Qué es lo que determina la urbanidad de un asentamiento?

Una primera aproximación a la condición urbana plantea que está presente sólo en algunas aglomeraciones humanas. Y que en estos nodos las actividades ya no se centran en la explotación de los recursos naturales sino en actividades derivadas de éstas, como son la gestión y el intercambio. Las ciudades son aglomeraciones que dependen, por lo tanto, de una producción agrícola con excedentes que garantice la supervivencia de una población urbana que no se dedica, directamente, a la explotación de los recursos naturales. Sin embargo, los nodos que aglomeran funciones no rurales incluyen tam-

¹ Ver también el concepto de “palimpsesto urbano” de André Corboz (2004), que define el territorio como un “proceso” de acciones en marcha; un “producto” resultante de la acumulación de estados pasados de sí mismo; y también como un “proyecto” de futuros probables y de intenciones; véase también el análisis que realizan al respecto Francoise Archer (2004: 27), Henri Lefebvre (1975: 69-76) y Lewis Mumford (1945: 283).

bién a villas, poblados, mercados en encrucijadas de caminos, complejos industriales, etcétera. Para alcanzar la condición urbana el nodo debe tener, además, otras particularidades. ¿Qué es lo que caracteriza a estos nodos de actividades que llamamos ciudades? ¿Qué diferencia a un centro urbano de un centro rural, un poblado, un suburbio?

Muchos autores comienzan a definir la condición urbana desde lo social, cultural, político, económico y, por supuesto, desde lo físico-espacial. Sin embargo, los centros urbanos parecen escapar a estas definiciones.

De acuerdo a la ciudad mercado protoburguesa/liberal de Max Weber ([1921]1987) o la ciudad transformador-eléctrico brauderiana, (Camagni, 2005), ¿qué tienen para ofrecer las ciudades nuevas producidas por el régimen socialista corporativista sui generis en China o las ciudades desarrolladas en la Unión Soviética? ¿O las ciudades estado griegas, consideradas cuna del régimen democrático, pero habitadas por una abrumadora mayoría de mujeres, esclavos y extranjeros sin derechos civiles?, ¿O las ciudades que pertenecían al Imperio Romano, cuyos habitantes tenían prohibido mantener sus instituciones políticas, religiosas y económicas, incluso de propiedad de la tierra (Coulanges, 2006)?

Igualmente pierden pertinencia los criterios de cualificación meramente funcionales, ya que a lo largo de la historia nos encontramos con ciudades mercado, puerto, industriales, sedes de gobierno o instituciones religiosas, educativas, y militares. ¿Qué punto de comparación comparten el Manchester industrial de Friedrich Engels, el Chicago de Robert Park, la Brasilia institucional de Lucio Costa o la Jerusalén espiritual de los últimos cuatro siglos? ¿o la Milán ideal de Leonardo DaVinci en el renacimiento con la Utopía de Thomas More y la Ville Radieuse de Le Corbusier?

Y aunque la mayor parte de los investigadores estén de acuerdo en la noción de aglomeración-nodo para comenzar a definir la ciudad, ¿en qué punto una aglomeración rural deviene urbana? ¿Es igual el número mínimo de una población para ser considerada urbana en Argentina, Estados Unidos, Alemania, Sudáfrica o China? Y puestos a hablar de cantidades, ¿existe un número máximo de personas para que una ciudad pueda funcionar sin colapsar, al no poder ya reducir su entropía? ¿Los 5.000 ciudadanos de Platón, los 30.000 de la ciudad jardín de Ebenezer Howard, los 50.000 de las New Towns inglesas ¹ o los 10.000.000 de la ciudad nueva de Shenzhen en China?

Incluso si tratamos de definir lo urbano a través de la densidad demográfica en el territorio, las alternativas son dispares, desde las densidades de Tokio/Yokohama (11.400 hab/km²) hasta las densidades de París (1.098 hab/km²) (Demographia, 2014), pasando por las suburbanizaciones norteamericanas. ¿Cómo puede establecerse una escala de comparación entre el Greenwich Village de Jane Jacobs, y Los Angeles de Edward Soja?

Las ciudades se extienden en el territorio, conurbándose o generando nuevas centralidades. El término centro urbano se hace obsoleto para definir las grandes aglomeraciones y los nuevos archipiélagos urbanos que se consolidan a nivel global ¿Dónde acaba Boston? ¿Al llegar a Rhode Island o en Washington? ¿Dónde acaba San Diego? ¿Antes o después de cruzar el río Tijuana?

Y hablando de áreas metropolitanas, ¿es Warrington una ciudad satélite de Manchester, o de Liverpool? ¿Princeton pertenece al área urbana de New York o de Philadelphia?

La ciudad parece escapar a todo intento de definirla y, por consiguiente, a todo plan para dirigir su devenir. Una y otra vez los centros urbanos parecen mutar o reinventarse a sí mismos, escapando a cualquier intento de construir una disciplina urbanística pertinente. Se materializa aquí una verdadera carrera entre Aquiles y la tortuga² en

1 Que sin embargo llegaron a más de 200.000 después de 30 años.

2 Paradoja de Zenón de Elea: Aquiles, llamado "el de los pies ligeros", decide salir a competir en una carrera contra

la que el objeto de estudio parece estar siempre un paso adelante de los intentos de aprehenderlo.

Sin embargo, hay algunas características que trascienden las épocas históricas, las barreras culturales y territoriales, y nos permite definir cualidades que hacen posible reconocer la condición urbana de una aglomeración humana, y construir una mayor comprensión del fenómeno urbano.

El evento urbano

Sinecismo y masa crítica

"A town, such as London (...) is a strange thing. This colossal centralisation, this heaping together of two and a half millions of human beings at one point, has multiplied the power of this two and a half millions a hundredfold [and] has raised London to the commercial capital of the world" (Engels, [1844]2015: 57).

"La ciudad, tal como la encontramos en la historia, es el punto de concentración máxima del poderío y la cultura de una comunidad. (...) Aquí, en la ciudad, los beneficios de la civilización son múltiples y variados; aquí es donde la experiencia humana se transforma en signos visibles, símbolos, normas de conducta y sistemas de orden" (Mumford, 1945: 11).

El fenómeno primario generador de la condición urbana son las combinaciones o mezclas de usos, los procesos de intercambio simultáneos y diversos en un espacio determinado. Es "la producción social del espacio urbano en tanto contexto o hábitat material y simbólico distintivo para la vida humana" (Soja, 2008: 36), que comprende tanto aspectos formales -o contruidos- como dinámicos -o de procesos-. Esta multiplicidad de individuos y actividades supone una mayor concentración de intercambios en un lugar determinado, más o menos constantes a lo largo del tiempo, y una cierta redundancia cualitativa en esos procesos.

Sólo algunos de los centros que aglomeran actividades en el territorio comienzan a ganar en complejidad e intensidad de intercambios redundantes hasta lograr una masa crítica tal que genera una evolución en la organización sistémica del nodo en cuestión. Siguiendo una especie de teoría de la epigénesis¹ de las ciudades (Jacobs, 1971: 144), la condición urbana de las aglomeraciones humanas en el territorio se genera cuando, partiendo de un conjunto de elementos simples, la intensidad de intercambios es tal que se producen procesos de innovación y complejización de gran diversidad gracias a ellos.

Los procesos de diversificación e innovación -económicos, pero también políticos, sociales, culturales- son producto de los intercambios intensos, múltiples y simultáneos que sólo pueden ocurrir en un centro urbano. De la misma forma, la concentración de actividades de intercambio de bienes, luego servicios, y posteriormente, información acerca de ellos, pone a los nodos en una posición privilegiada dentro del territorio y estructura la red de nodos a escala regional y global.

una tortuga. Ya que corre mucho más rápido que ella, y seguro de sus posibilidades, le da una gran ventaja inicial. Al darse la salida, Aquiles recorre en poco tiempo la distancia que los separaba inicialmente, pero al llegar allí descubre que la tortuga ya no está, sino que ha avanzado, más lentamente, un pequeño trecho. Sin desanimarse, sigue corriendo, pero al llegar de nuevo donde estaba la tortuga, ésta ha avanzado un poco más. De este modo, Aquiles no ganará la carrera, ya que la tortuga estará siempre por delante de él (Fuente: goo.gl/CzzZNN).

1 En Biología, según la epigénesis, un embrión se desarrolla a partir de un huevo/cigoto en el cual no existen componentes miniatura de órganos preexistentes. Por extensión, en teoría de sistemas se incluyen los mecanismos que permiten a un determinado individuo modificar ciertos aspectos de su estructura interna o externa como resultado de la interacción con su entorno inmediato.

La noción de intensidad de intercambios -de bienes, ideas, servicios, problemas- para definir la condición urbana, que va más allá de la densidad física, se denomina *sinecismo*. Este concepto fue propuesto de forma más o menos explícita por varios autores, siendo Jane Jacobs (1971) y Henri Lefebvre (1975) los principales en desarrollarlo, luego retomado por Richard Sennett (2014, 2013, 2006), Edward Soja (2008), Francoise Ascher (2004), Jordi Borja (2012, 2001), Salvador Rueda (2015, 2014a), Kevin Lynch (1998) y Yona Friedman (1978) entre otros -aunque ya Max Weber habla del *sinoikismo* de las ciudades griegas y de las ciudades burguesas posteriores ([1921]1987: 99), y es la condición básica de lo urbano según Louis Wirth (1962).

El sinecismo implica a su vez una noción que lleva algún tiempo relegada en las definiciones urbanas, pero que recupera aquí su protagonismo: la diversidad entre los individuos y los flujos/objetos de intercambio, sumadas a la intensidad de estos intercambios sostenida en el tiempo. Es el sinecismo el que otorga al sistema la flexibilidad y resiliencia necesarias para adaptarse a los cambios, auto-organizándose y evolucionando constantemente. Es a la vez estímulo de la actividad urbana y una de sus fuerzas motoras intrínsecas (Soja, 2008: 21, 41 y ss.).

“[La dinámica urbana se compone] no solamente de accesibilidad y contactos, sino también aquello que potencialmente nace de estos contactos, el cambio y el desarrollo urbano” (Burgess, 2005a).

El sistema experimenta una “transición de fase”¹ (Johnson, 2003: 99) partiendo de una mera aglomeración humana a un centro productor de sinergia y desarrollo. Revoluciones tecnológicas y culturales como la edad de oro de Atenas, el renacimiento o el iluminismo fueron producidas por esta sinergia generada en las ciudades.

En el sinecismo juegan un rol preponderante los procesos emergentes que surgen de estas interacciones de bienes, recursos e información entre individuos, amplificados por bucles de retroalimentación. Pero para que estos procesos se generen, es necesario cierto grado de redundancia en el sistema.

La redundancia de procesos de intercambio implica la posibilidad de realizar un mismo intercambio de múltiples maneras distintas. Esto puede traducirse en una completa falta de eficiencia en un sistema mecanicista, pero es lo que posibilita que emerjan nuevas formas de intercambio y nuevos bienes, servicios e ideas, y es la particularidad de los sistemas complejos como las ciudades, los grupos sociales o los ecosistemas.

Los sistemas fordistas y luego postfordistas se oponen lógicamente a este planteo, ya que produce sistemas poco eficientes y poco prácticos desde el punto de vista de la producción de bienes para el consumo; la redundancia implica un desperdicio de recursos que podrían utilizarse de manera racionalizada. Pero la multiplicación de canales de intercambio, individuos con similares intereses e instituciones marco de procesos posibilita la creación espontánea de nuevos bucles de retroalimentación en el sistema, es decir, la capacidad de generar sinergia creadora a través de procesos emergentes en el sistema urbano.

Esta particularidad se traduce en numerosas posibilidades de lograr desarrollo e innovación -en procesos de producción de bienes y servicios, pero también en estructuras sociales, políticas, económicas y producciones artísticas-, no sólo en su estructura interna, sino que también pueden ser exportadas al territorio rural circundante e intercambiadas con otros centros urbanos².

1 En termodinámica, una transición de fase es el paso de una fase a otra. Un ejemplo son los cambios de estado (transiciones entre los estados de agregación de la materia -gaseoso, líquido, sólido-), aunque el concepto también se refiere a cualquier otra transformación entre fases.

2 Esto es aprovechado, por ejemplo, por las grandes compañías internacionales, que eligen ubicar sus sedes de in-

Estos conceptos escapan a las variables funcionales, de población mínima o densidad demográfica que se usan tradicionalmente para definir un centro urbano. La condición urbana no se logra aumentando el tamaño de la aglomeración, ni la cantidad de los individuos que intervienen -como indicaría la lógica desarrollista de crecimiento económico usada por la mayoría de los Estados para definir la condición urbana de sus aglomeraciones de población en el territorio- sino que depende de la intensidad y variedad de intercambios, casuales o no, entre los agentes urbanos.

Uno de los instrumentos más difundidos por el urbanismo moderno es la zonificación funcional, desarrollada desde mediados del siglo XIX en Alemania, pero consagrada definitivamente a principios del siglo XX, en EEUU por Edward Bassett y en el resto del mundo por el CIAM. Sus fundamentos han sido la mayor racionalidad funcional, higiene y, por supuesto, control de la renta del suelo urbano. Sin embargo, las mezclas complejas de usos y agentes diferentes no suponen promiscuidad y caos funcional que devienen en pauperización urbana. Por el contrario, representan una forma de orden compleja y altamente desarrollada, donde son importantes las múltiples posibilidades de intercambio inesperadas dentro del sistema urbano, la sinergia aleatoria, que es posible en un centro urbano.

Las extensiones urbanas monofuncionales y que tienden a agrupar barrios homogéneos cultural y económicamente disminuyen exponencialmente la posibilidad de encuentros entre personas (e ideas) diferentes; el “drama social” de una ciudad ya no se encuentra en los suburbios (Mumford, 1937). Además, suelen estar complementadas con un sistema de conexiones basado en el automóvil particular, cuya lógica se basa en viajes largos a través de vías rápidas que conducen directamente al destino, eliminando interacciones directas aleatorias o encuentros a lo largo de la vía, o lo que es lo mismo, la posibilidad de intercambiar información entre otros individuos o sobre el contexto durante el trayecto realizado.

Por otro lado, la diversidad y la redundancia aumentan exponencialmente la flexibilidad y resiliencia de un centro urbano para adaptarse a cambios externos o internos que afecten su funcionamiento, y evolucionar constantemente. Jane Jacobs (1971: 81-90) ejemplifica esto mostrando la situación de aglomeraciones de gran tamaño, pero homogéneas social y productivamente: las ciudades compañía, cuya falta de diversidad -lo cual no implica falta de divisiones de trabajo, sino pocos procesos productivos alternativos- impide un verdadero desarrollo innovador, limitándose a crecer demográficamente o espacialmente pero nunca alcanzan el dinamismo de una verdadera ciudad; y utiliza para esto el ejemplo profético de Detroit en Estados Unidos. Max Weber ([1921]1987) y Saskia Sassen (2010) hablan de la “condición urbana” presente en las pequeñas ciudades medievales y perdida en las grandes aglomeraciones de la época industrial: a pesar de su gran tamaño, estas mega aglomeraciones son estructuras mucho más simples, donde un cambio externo -por ejemplo, en las cadenas productivas internacionales- produce el colapso de todo el sistema, al no tener una estructura con la flexibilidad suficiente para impulsar actividades productivas alternativas para su población. Estas ciudades se caracterizan por tener una idiosincrasia de *pequeño pueblo*, que contrasta fuertemente con su tamaño relativo, incluso con su productividad económica o uso de recursos.

“¿Cuál es el valor humano de vivir en una ciudad [que hace que merezca la pena] vivir incluso en emplazamientos urbanos mal gestionados, infestados de delincuentes, sucios o en decadencia?: (...) una ciudad es un lugar en el que la gente puede aprender a convivir con extraños. (...) La sociedad gana en igualdad cuando la experiencia de la gente no está

novación y desarrollo en los centros urbanos más vibrantes, y junto a los de otras empresas con intereses similares. Lo que para una concepción fordista significaría una competencia innecesaria, se explica por las posibilidades generadas en economías de cercanía y aglomeración, y la sinergia producida en intercambios de información y recursos.

limitada a sus semejantes en clase, raza o modo de vivir. La similitud atonta la mente; la diversidad la estimula y expande” (Sennett, 2004: 213).

El concepto de sinecismo valoriza la riqueza producida por la diversidad en el carácter de los intercambios y entre los individuos involucrados, el “impulso al desarrollo que se deriva de hábitats densamente poblados y del estímulo de la aglomeración urbana” (Soja, 2008: 31), y la situación dinámica y de evolución permanente que definen la condición urbana de una aglomeración.

En los sistemas urbanos, específicamente, esto es posible en los espacios accesibles a la comunidad, de los cuales los espacios públicos, en todas sus acepciones son su mejor referente. El espacio público ha sido símbolo y referencia de las ciudades a lo largo de su historia no sólo por su representatividad de una cultura o sistema de poder en particular, sino por ser, precisamente, los lugares donde la condición urbana puede desarrollarse a través del sinecismo generado colectivamente.

El sinecismo implica tanto la diversidad e intensidad de intercambios como su continuidad en el tiempo, incorporando también la dinámica y la evolución permanente que definen la condición urbana de una aglomeración; El término evento urbano surge como concepto específico para entender y explicar la condición urbana, contrapuesto a definiciones que impliquen la determinación de estructuras culturales o espaciales rígidas y estáticas para definir la condición de urbanidad.

Esto implica un salto cualitativo de la ciudad como mera aglomeración socioterritorial a la complejidad de la condición urbana. La condición urbana depende más de los procesos de interrelación en el tiempo que de los elementos que definen cuantitativamente el conjunto.

Sostenibilidad y eficiencia en un evento urbano

Una vez conceptualizada la condición urbana como resultado del cambio de fase de una aglomeración humana a través del sinecismo, es necesario desarrollar cuáles son las condiciones en que puede desarrollarse de forma más sostenible y eficiente.

Desde hace varias décadas diversos trabajos de investigación comprobaron la finitud de los recursos naturales a escala global, y los desequilibrios ambientales producto de la territorialización de las estructuras sociales y económico-productivas actuales, basadas en la producción y el consumo sin límites (UN-Habitat, 1987), y se hizo evidente la necesidad de cambiar el modelo de desarrollo a escala global. Surgieron así los conceptos de *sostenibilidad y desarrollo sostenible* como nuevos paradigmas que intentan instalarse globalmente. El desarrollo sostenible

“(...) es aquel que ofrece servicios ambientales, sociales y económicos básicos a todos los miembros de una comunidad sin poner en peligro la viabilidad de los entornos naturales, contruidos y sociales de los que depende el ofrecimiento de estos servicios” (ICLEI¹, cit. en Naredo, 2015)².

Una sociedad sostenible es aquella capaz de satisfacer sus necesidades sin disminuir las oportunidades de generaciones futuras (UN-Habitat, 1987). Y una ciudad sostenible es aquella que, además, permite a todos sus habitantes la oportunidad de tener una

1 Local Governments for Sustainability - www.iclei.org.

2 La definición clásica (más sucinta) fue desarrollada para el Informe Brundtland, y dice “El desarrollo sostenible es aquel que garantiza las necesidades del presente sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades” (UN-Habitat, 1987).

vida saludable, segura y pacífica, que promueve el desarrollo equilibrado e inclusivo (UN-Habitat 2016c). En el contexto global actual, además, “avanzar hacia un modelo de desarrollo más sustentable¹ es una premisa de supervivencia en el siglo XXI, que atraviesa todos los campos disciplinares y todas las áreas de la acción humana” (Giobellina, 2014a).

De acuerdo a las pautas estructurales de generación y desarrollo de un evento urbano desarrolladas hasta ahora, la mayor sostenibilidad estará dada por su eficiencia, resiliencia y adaptabilidad, estructuradas dialécticamente en las dimensiones social, económica, política, territorial, tecnológica y en sus diferentes escalas (local, sectorial, urbano, regional, nacional, global) (Giobellina, 2014a), teniendo en cuenta tanto condiciones internas del sistema como su contexto.

Desde el enfoque sistémico, se hace evidente que se logrará mayor resiliencia y mayor capacidad de adaptación y aprendizaje en un sistema urbano con estrategias que incrementen las interrelaciones entre individuos, fomentando el contacto y los intercambios de recursos e información a múltiples escalas, internamente y con el contexto. Esta intensidad debe ser complementada con diversidad, de forma tal que se posibiliten conexiones e intercambios diferentes, novedosos y aleatorios que permitan adaptarse constantemente a los cambios, en una situación constantemente lejos del equilibrio².

“La ciudad es, sobre todo, contacto, regulación, intercambio y comunicación. Ésta es la base epistemológica sobre la que se sostienen, después, el resto de los componentes que acaban por constituirla. La estructura, la forma de producir la ciudad, el paisaje urbano, su monumentalidad, la movilidad, incluso el mercado (...), son aspectos secundarios o parciales en relación con aquello que es esencial de la ciudad, que es la interacción entre los ciudadanos y sus actividades e instituciones” (Rueda, 2015).

En segundo lugar, resiliencia y adaptabilidad dependen de la posibilidad de generar, a través de estos circuitos de intercambio, bucles de retroalimentación (positiva o negativa) redundantes, que permitan procesar esa información y gestionar esos recursos de forma eficiente según las condiciones dinámicas internas al sistema o externas, en su contexto.

“La flexibilidad de un sistema es una consecuencia de sus múltiples bucles de retroalimentación, que tienden a restablecer el equilibrio del sistema cada vez que se produce una desviación de la norma, debida a condiciones cambiantes del medio externo (...). Cuantas más variables se mantengan fluctuando, más dinámico será el sistema y mayor su capacidad de adaptarse a los cambios” (Capra, 2009: 312).

La eficiencia, por otro lado, se aumenta reduciendo la energía y recursos necesarios para el funcionamiento de un sistema, es decir, para que el sistema pueda reducir su

1 Las diferencias entre el término *sustentabilidad* y *sostenibilidad* en el idioma español pueden explicarse brevemente de la siguiente manera: el término *sustentabilidad* -referido a la capacidad de un proceso, instrumento, proyecto o individuo de sostenerse a sí mismo- fue utilizado inicialmente en investigaciones y aplicaciones referidas a la capacidad de carga ecosistémica del planeta y el impacto del desarrollo humano sobre ella. Al ser asociado con los instrumentos y políticas *ecologistas* iniciales, generalmente de carácter reduccionista, enfocado a la dimensión material de los procesos, y disociados de su articulación en procesos sociales, políticos, económicos, fue reemplazado por el término *sostenible*, que hace referencia a la capacidad de un individuo o proceso de sostenerse en el tiempo sin colapsar su capacidad de carga interna o la del contexto inmediato, mediato o global, y articulando las dimensiones socioeconómica, político-jurídica, tecnológica y productiva.

2 El uso de la escala humana en el análisis y las intervenciones urbanas no debe confundirse con los postulados conservadores de una parte del llamado *New Urbanism* originado en Inglaterra y Estados Unidos y difundido por todo el mundo (ver, por ejemplo, la obra del Príncipe Charles asociado con Christopher Alexander, o ver www.newurbanism.org), que en el mejor de los casos aboca a un formalismo o esteticismo orientado al consumo, y en el peor, es la excusa de los desarrollistas para llevar a delante procesos de gentrificación o de suburbanización satélites (los clásicos suburbios abandonan las interpretaciones superficiales y convenientes de Ebenezer Howard y Frank Lloyd Wright, y el padrínazgo de Raymond Unwin en favor de una interpretación superficial y conveniente de Jane Jacobs y Jan Gehl).

entropía manteniendo su organización interna o incluso evolucionar. También puede aumentarse manteniendo los niveles de consumo pero incrementando la cantidad de elementos del sistema y los intercambios entre ellos, o, lo que es lo mismo, intensificando sus interacciones (Rueda, 2012, 2005).

Esto implica también que la eficiencia de un sistema complejo dinámico, en un contexto también dinámico, depende estrechamente de la capacidad de adaptabilidad y resiliencia de ese sistema a los cambios que suceden a lo largo del tiempo. Un sistema que en un escenario cambiante pretende conservarse inmutable, disminuyendo a la vez su entropía, consume exponencialmente más recursos que un sistema que desarrolla procesos de adaptación y evolución en función del contexto y su estructura interna (Sennett, 2013), incluso más que uno que aprovecha estos procesos para generar sinergia y producir cambios de fase (es decir, generar mayor complejidad y crecimiento).

Otra variable que aumenta la eficiencia y resiliencia de un sistema es la forma en la cual se organizan estos intercambios, es decir, las redes que forman o pueden formar las conexiones entre elementos. Este concepto, desarrollado entre otros por Yona Friedman (1978: 91-93 y 131-134) y Christopher Alexander (1968), implica que la eficiencia de un sistema aumentará a medida que estas redes se semejen más a mallas isotrópicas, que permiten descentralizar y desconcentrar las vías e instrumento de intercambio, a diferencia de esquemas centralizados tipo árbol o lineal. Este tipo de organización, además, desconcentra el acceso a la información y recursos sistémicos, a la vez que desconcentra el poder de decisión y acción entre los elementos del sistema, es decir, empodera a los elementos individuales en gran medida, en comparación con un sistema organizado linealmente. Por lo tanto, condiciones como la jerarquía y la dependencia en un sistema organizado en red es mucho más débil.

La interdependencia entre el sistema y su contexto pone en evidencia una condición más de la eficiencia, denominada capacidad de carga. Esta está relacionada con la sostenibilidad a lo largo del tiempo de esta relación sinérgica, evitando el colapso de alguno o todos los subsistemas relacionados a cualquier escala: la capacidad de carga de un sistema o subsistema urbano o regional, implica “la máxima cantidad de población [y de actividades] que puede ser soportada indefinidamente en un hábitat dado sin comprometer permanentemente la productividad del ecosistema del cual dicha población es dependiente” (Camagni, 2005: 214). Esta condición confronta directamente los modelos de desarrollo productivos, sociales y territoriales basados en el consumo y producción, limitados exclusivamente a la capacidad técnica y económica del sistema, sin tener en cuenta la capacidad de carga sistémica en su conjunto.

“Si no hay suficiente complejidad en una ciudad, la ciudad está muerta¹; si tiene complejidad sin la suficiente organización, una ciudad llega a ser caótica e invivable” (Salingaros, 2005: 4).

“Debe elevarse el nivel de complejidad del sistema para aumentar su eficiencia y sostenibilidad, pero siempre de forma integral y dentro de su capacidad de carga, para evitar el colapso²” (Giobellina, 2014).

1. Es interesante contrastar esta premisa con el hecho (mencionado en el capítulo 03) de que, en el ámbito disciplinar local, las áreas urbanas que no tienen cambios se consideran en equilibrio estable y no en un posible estado de desventaja con respecto al resto de la estructura urbana que continúa desarrollándose.

2. “What is more important is to express size always as a function of the social relationships to be served. There is an optimal numerical size beyond which each further increment of inhabitants creates difficulties out of proportion to the benefits. There is also an optimum area of expansion, beyond which further urban growth tends to paralyze rather than to further important relationships (...) the assumption that all upward changes in magnitude were signs of progress and automatically ‘good for business’, and the belief that limitations [in number and size of the cities] were arbitrary, were both superstitious” (Mumford, 1937).

Las condiciones estructurales del grado de sostenibilidad de una ciudad en cuanto a eficiencia, resiliencia y adaptabilidad, implican finalmente concebir a la ciudad como un sistema complejo, abierto a su entorno (interdependiente de él), y de tipo disipativo, con un desarrollo a lo largo del tiempo lejos de una situación de equilibrio estático. Estas particularidades analíticas hacen imprescindible el desarrollo de un esquema epistemológico que establezca las condiciones específicas para comprender un fenómeno urbano.

El derecho a la ciudad

Las premisas desarrolladas hasta ahora contradicen el modelo de desarrollo urbano local. Este último fundamenta sus aportes conceptuales, analíticos, explicativos y propositivos en la racionalidad para alcanzar de la forma más eficiente posible el bien común; en que el análisis objetivo y racional es neutral. Sin embargo, en esta tesis se pone en disputa esa fe incontestable en la supuesta capacidad de los métodos racionalistas para ser objetivos, o para incluso definir inequívocamente cuál es el escenario donde se alcanza ese bien común.

La ciudad como un evento complejo lejos del equilibrio es planteada como un paradigma superador para comprender la condición urbana. Entender la ciudad como un evento necesariamente complejo, dinámico e intenso implica reconciliarse con la condición urbana y su potencial para lograr desarrollo sostenible y una mayor calidad de vida para todos. Pero las condiciones estructurales que generan la condición urbana son conceptos teóricos ideológicamente lábiles. Y aunque representan una contribución a la disciplina, no implican necesariamente un camino hacia una ciudad más justa y equitativa.

"[la ciudad puede ser definida como] un sistema 'hipointegrado', esto es, un sistema con una finalidad ambigua, que deja una gran autonomía a las relaciones entre subsistemas: la finalidad no estaría en este sentido definida en términos absolutos, sino en términos específicos y relativos en el tiempo y el espacio. [Esto] abre el camino al debate (...) que para algunos está ausente en [el planteo ideológico de] la ciudad moderna" (Camagni, 2005: 15).

Este enfoque reconoce el papel que cumplen las estructuras de poder (políticas, económicas, sociales, religiosas) no sólo para regular el desarrollo de los sistemas humanos en general y de las ciudades en particular (en cuanto regular la producción y asignación de costos y beneficios del desarrollo urbano), sino también para influir sobre los procesos de generación de conocimiento sobre esos sistemas. Y si bien no puede atribuirse una carga ideológica específica al cuerpo conceptual del enfoque sistémico, es indiscutible que los agentes urbanos tienen cargas ideológicas más o menos explícitas, y nunca están en igualdad de condiciones dentro del sistema urbano (Lefebvre, [1974]1992, 1975).

Las condiciones estructurales del evento urbano explican tanto los procesos de integración cultural y fortalecimiento comunitario, como las expulsiones, éxodos urbanos, segregación socioeconómica en el territorio, la generación y crecimiento de villas miseria, la pauperización de ciertos barrios y la revitalización de otros; la sinergia creadora tanto como la resolución violenta de conflictos urbanos.

Los postulados de Jane Jacobs conducen tanto a la revitalización urbana como a la gentrificación; las lógicas de urbanización que estudia Edward Soja en Los Ángeles difícilmente pueden asimilarse a modelos de sostenibilidad, equidad e inclusión urbanos; las estrategias de Jan Gehl son aprovechadas tanto para la revitalización de centros históricos como para intensificar la autosegregación y autosuficiencia de *gated communities*.

Por último, el planeamiento abierto y participativo considera la capacidad de los sujetos de cambiar su situación relativa dentro del sistema con base en la información y recursos que sean capaces de administrar: pero permite no sólo el empoderamiento de los individuos con menos recursos políticos y económicos, sino también que los individuos con mayores recursos negocien intervenciones urbanas que les proporcionen ganancias extraordinarias.

Como se verá a lo largo de esta tesis, la microdensificación emergente tendrá como consecuencia el aumento en la diversidad social y la intensidad de intercambios, incrementando la condición urbana de los barrios pericentrales. Sin embargo, el proceso está dirigido principalmente por las intenciones explícitas de beneficio personal de los individuos que lo llevan a cabo; difícilmente puedan encontrarse objetivos de promover el bien común o una ciudad integrada e inclusiva entre los agentes que participan directamente en el proceso.

En las etapas finales de esta tesis, y como resultado del análisis, se proponen múltiples criterios de intervención o premisas para el desarrollo de proyectos o instrumentos de ordenamiento. Este listado propositivo se realiza a modo indicativo de acuerdo a las condiciones definidas como sostenibles y eficientes. Sin embargo, sin tener una articulación práctica o política, esta tesis no puede definir el grado de efectividad o el impacto que pueden tener en el sistema urbano aplicados como resultado de políticas o proyectos de objetivos, o su impacto en función de otras intervenciones articuladas en el sistema urbano.

A pesar de esto, se mantiene que, si la sostenibilidad urbana se entiende no sólo como la oportunidad de lograr un desarrollo -económico, político, cultural- más eficiente, sino como la distribución equitativa de los beneficios y oportunidades de un sistema urbano (UN-Habitat, 2016d); y tener como objetivo potenciar la condición urbana de manera eficiente y sostenible implica perseguir una mayor justicia social en su desarrollo, entonces liberalizar el acceso a la ciudad y a los recursos urbanos significa distribuir efectivamente los beneficios del evento urbano generados colectivamente, descentralizando no sólo el poder, sino la capacidad de tomar decisiones, y permitiendo que más agentes tengan visibilidad en el sistema (Rueda, 2015), a diferencia del modelo actual de concentración de poder y recursos en cada vez menos individuos.

Esto no significa que aumentando las condiciones de sostenibilidad y eficiencia de un sistema urbano disminuirán necesariamente las tensiones en el sistema, generadas por incompatibilidad de intereses, disputas políticas, o por acceso al espacio urbano o recursos materiales, humanos, u otros motivos. Sin embargo, aumentar la eficiencia y sostenibilidad de un sistema urbano según estos parámetros incrementa también su resiliencia: “la ciudad sostenible no es una ciudad sin conflictos, sino una ciudad que sabe [y puede] gestionar los conflictos” (Camagni, 2005: 217; ver también Sennett, 1975).

Parte 02

CAPÍTULO 05

Reconstrucción histórica del contexto

Sumario de este capítulo

- *Los barrios pericentrales de Córdoba. Una definición fenomenológica*
- *Consolidación de Córdoba como metrópolis industrial. Segunda expansión urbana de la ciudad (1950-1970)*
- *Construcción de la ciudad informal: de los rancheríos a las villas miseria*
- *Ocupación del territorio como política de Estado y surgimiento de la vivienda individual como panacea. La Propiedad Horizontal*
- *Construcción de la clase media argentina*
- *Acceso a la propiedad de la tierra. El Banco Hipotecario Nacional*
- *Plan Carrasco: la ciudad del automóvil*
- *El plan de La Padula*
- *Suburbia rising*
- *La ciudad zonificada*
- *La ciudad stencil*
- *Territorialización en la microescala: Las parcelas en la manzana*
- *Lógica “parcela a parcela”. La tradición de Al Andalus en la ciudad jardín*
- *Condiciones que estructuran el tejido construido en los barrios pericentrales*
 - Condiciones ambientales en los barrios pericentrales de Córdoba*
 - Condiciones tecnológicas, técnicas y materiales en Córdoba*
 - Condiciones tipológicas de las construcciones en los barrios pericentrales*
 - Casa chorizo (ca.1910-1940)*
 - Casa cajón (ca. 1930-1965)*
 - Departamentos en fila (ca. 1945-1960)*
 - Chalet californiano (ca. 1930-actualidad)*
- *Los barrios pericentrales hoy*

Un análisis comprensivo y crítico del escenario actual debe comenzarse definiendo las lógicas de urbanización que intervinieron a lo largo del tiempo para configurarlo territorial y culturalmente. En esta parte se reconstruyen las condiciones estructurales que definen los barrios pericentrales y que, dado el contexto actual de la ciudad, catalizan la microdensificación emergente específica de estos barrios:

- Los modelos urbanos de planeamiento y de los imaginarios sociales que estructuraron las lógicas políticas, productivas y culturales en el territorio, con base en representaciones de ciudad¹ particulares.
- Las premisas de poblar el territorio, promover el desarrollo racional y positivista de las ciudades y asegurar el control social y político a través de las políticas habitacionales que definieron la ordenación urbana y territorial de Argentina en general y Córdoba en particular.
- Los patrones de territorialización, basados en el crecimiento por la adición constante de fragmentos de suelo urbano en la periferia a lo largo de los corredores viales principales, el trazado reticular, la ocupación del suelo con un grano particular y un uso residencial prácticamente exclusivo, con una fuerte delimitación entre el espacio privado y el espacio público.
- La estructura socioeconómica de los barrios pericentrales, explicada por la construcción cultural histórica de la clase media argentina. La producción de hábitat de la clase media por autogestión, el valor de la vivienda como patrimonio, y la territorialización de valores culturales específicos.

Los barrios pericentrales de Córdoba

Una definición fenomenológica

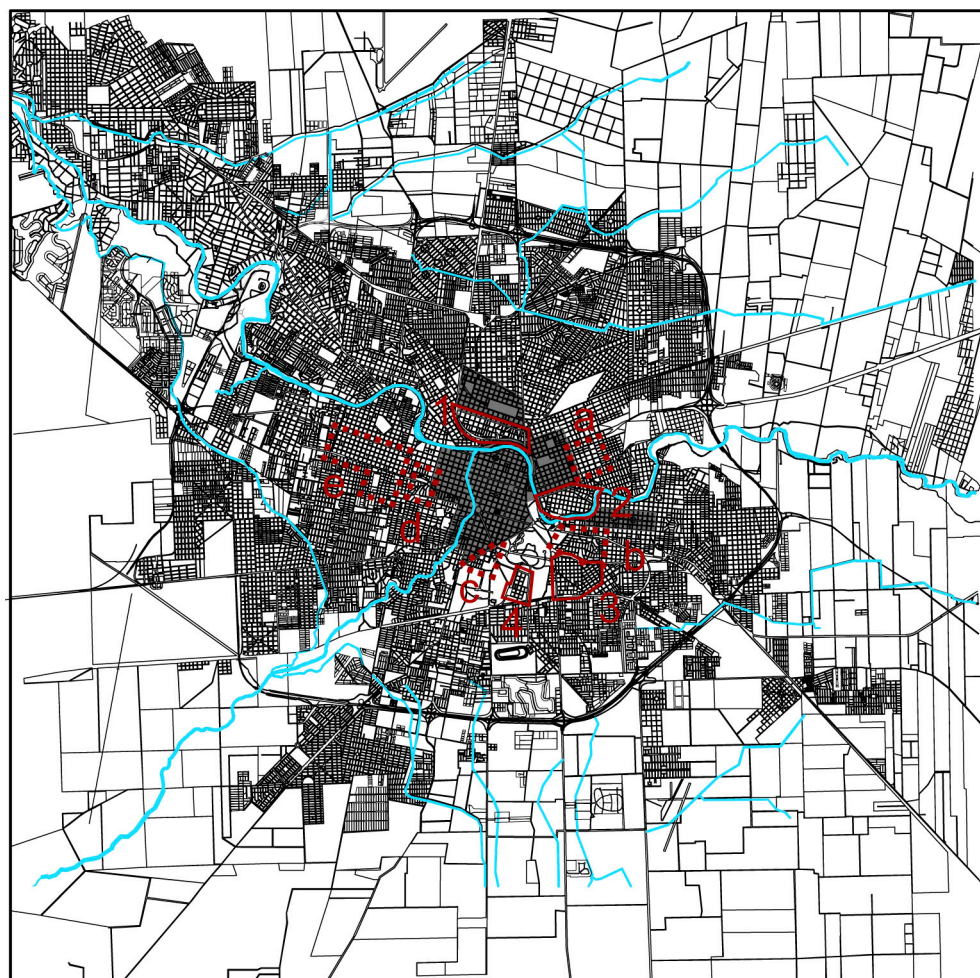
Los barrios pericentrales están ubicados alrededor del área central de la ciudad y sus primeras extensiones. Urbanizados durante la segunda expansión urbana de la ciudad (1920-1960), están ocupados con un patrón homogéneo de uso residencial, prácticamente monofuncional de baja densidad (BR/MF/BD), que corresponde al modelo de barrio jardín de clase media y media alta urbana de esa época, inspirado en los barrios jardín ingleses de chalets suburbanos (Liernur & Ballent, 2014). Su tejido se consolidó casi por completo antes de 1970.

Se caracterizan por su regularidad y homogeneidad interna, en cuanto a su estructura espacial, funcional y socioeconómica. Su trazado es regular, con una malla reticular que mantiene la escala del trazado colonial original de la ciudad, ocupado con un tejido de grano pequeño y de baja altura.

De acuerdo al relevamiento realizado en campo y datos georreferenciados de la Dirección de Catastro, la superficie edificada -casi en su totalidad con viviendas unifamiliares de una o dos plantas- ocupa aproximadamente el 37% de la superficie disponible; el resto se destina principalmente a espacios verdes privados en el interior de las manzanas² y a calles y plazas. La regulación de uso del suelo en estos barrios condiciona

1 Proceso dialéctico ente lo planeado y lo construido, un modelo de ciudad reproduce las estructuras sociales económicas y políticas definidas *a priori*, de acuerdo a intereses más o menos mezquinos, más o menos consensuados, más o menos explícitos sobre el territorio. Define específicamente las posibilidades y las imposibilidades de comunicación y acceso entre agentes y recursos, en la dimensión espacial, cultural, económica y política.

2 El término *manzana* se utiliza en Argentina para referirse al bloque donde se ubican las construcciones, delimitado por calles. Esta denominación provendría de las fracciones rurales y minifundios familiares, denominados por los latinos *manso*, *masía* o *masía* y *mas*. Estas propiedades estaban limitados por los cami-



- Área central y extensiones
- Barrios pericentrales incluidos en el análisis
- Barrios pericentrales no incluidos en el análisis

Plano 04: Barrios pericentrales de Córdoba

Los barrios incluidos en esta definición son Cofico e Independencia (1), Junior's (2), Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa (3), Rogelio Martínez (4), parte de Alto General Paz (a), Maipú sección II, Crisol Norte y Lourdes (b), parte de Nueva Córdoba (c), Paso de los Andes y Quintas Santa Ana (d) y partes de Alberdi y Alto Alberdi (e).

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2014), con base en datos de la Dirección de Catastro, Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Estadística y Censos de Córdoba.

fuertemente la continuidad de este patrón de ocupación, en cuanto a superficie construable, alturas máximas de edificación y limitación de unidades de vivienda por parcela. También limita fuertemente las actividades no residenciales, permitiendo sólo servicios básicos de escala barrial¹.

La misma regularidad se encuentra en su estructura socioeconómica. Estos barrios están habitados originalmente por un sector muy específico y homogéneo de la sociedad de Córdoba: familias de clase media profesional, descendientes de los inmigrantes que llegaron a principios del siglo XX y que -aprovechando la movilidad social de la época- pudieron ser parte de la pequeña burguesía². Adquirieron su parcela en estos barrios con recursos económicos propios o con financiamiento estatal, y construyeron su vivienda por autogestión. Esto consolidó a esos barrios con una población de familias propietarias de viviendas individuales de clase media y media-alta.

La calidad material del tejido construido es superior al promedio de la ciudad. De la misma forma, los índices de hacinamiento, privación material en la vivienda o necesidades básicas insatisfechas son bastante inferiores a los de la ciudad en su conjunto³.

Esta homogeneidad espacial, funcional y socioeconómica los diferencia de los *barrios pueblo*, que conformaron la primera expansión urbana de Córdoba (ca.1870-1920), a pesar de tener una similar ubicación dentro de la estructura de la ciudad (cercanía al centro y a las principales vías de comunicación) y equivalente calidad ambiental y urbana: los barrios de la primera expansión se configuraron siguiendo un patrón de urbanización diferente: fueron llamados barrios pueblo precisamente por configurar estructuras urbanas de gran variedad funcional y social, con cierta independencia dentro de la estructura urbana de la ciudad. La actividad residencial era complementada por actividades productivas y de servicios de mediana y pequeña escala dentro del barrio (producción de alimentos, talleres, escuelas de oficios, hospitales, cines, comercios, etcétera), y de gran escala en el territorio inmediato (mataderos, talleres ferroviarios, hipódromos, etcétera). Su población estaba formada mayormente por inmigrantes europeos, pero también criollos; incluía a los inversores que instalaban sus emprendimientos comerciales o productivos en la zona, sus empleados más o menos especializados, así como a miembros de la nueva alta burguesía urbana que se formaba en la ciudad.

A diferencia de los barrios pueblo, la homogeneidad funcional de los barrios pericentrales conlleva una fuerte dependencia de otros sectores de la ciudad, principalmente del área central que concentra los servicios. Su homogeneidad socioeconómica es consecuencia de procesos de segregación socioeconómica en el territorio, de intervenciones explícitas de exclusión y generación de enclaves cuyos efectos negativos se amplifican cada vez más en la estructura urbana, tal como se desarrolla en este capítulo y en el siguiente.

Por otro lado, los barrios pericentrales se diferencian de otros barrios BR/MF/BD generados durante el siglo XX con similares patrones espaciales y socioeconómicos, justamente por su posición dentro de la estructura urbana de Córdoba: aunque originados como extensión suburbana de la ciudad, ocupan actualmente una posición estratégica,

nos de uso común, denominados *cal-lís*. De allí provienen las definiciones *mansana* (luego manzana) y *calle*, utilizadas en los poblados iberoamericanos cuyo desarrollo se realizó partiendo de territorio de explotación agrícola, devenido en suelo urbano (Cerdá, 1867: 695-698). Estas designaciones luego se generalizarían en el contexto argentino, siendo las que hasta hoy designan a bloques y vías de circulación vehicular; por lo tanto, son estos términos los que se usarán en esta investigación para referirse a estos elementos urbanos.

1 Ver el desarrollo en profundidad de la regulación de ocupación y uso del suelo en el capítulo 06.

2 Ver el desarrollo de esta categoría de análisis en el capítulo 05, *Construcción de la clase media argentina*; y el capítulo 06, *Actores que intervienen en el mercado inmobiliario privado*.

3 Hogares con NBI: 7.4% de Córdoba, y sólo el 0.83% en los barrios pericentrales. Viviendas con privación patrimonial o de recursos: 14% de Córdoba y sólo el 3.9% de los barrios pericentrales (INDEC, 2010).

articulando el centro híper densificado con la periferia suburbana. La relación directa con el área central -formando un anillo a su alrededor- es la razón por la cual reciben la denominación de pericentrales.

Actualmente, los barrios pericentrales se han beneficiado del proceso de desarrollo de la ciudad. Tienen gran accesibilidad al centro debido a su ubicación, pero también por el desarrollo de vías rápidas vehiculares y servicio de transporte público, lo que también los articula con el AMCB y la región. Cuentan con una red de infraestructuras completa, y equipamiento y servicios básicos cercanos y accesibles, lo que sumado a la gran calidad material de su tejido construido los sitúa entre las áreas de mejor calidad urbana y ambiental de la ciudad.

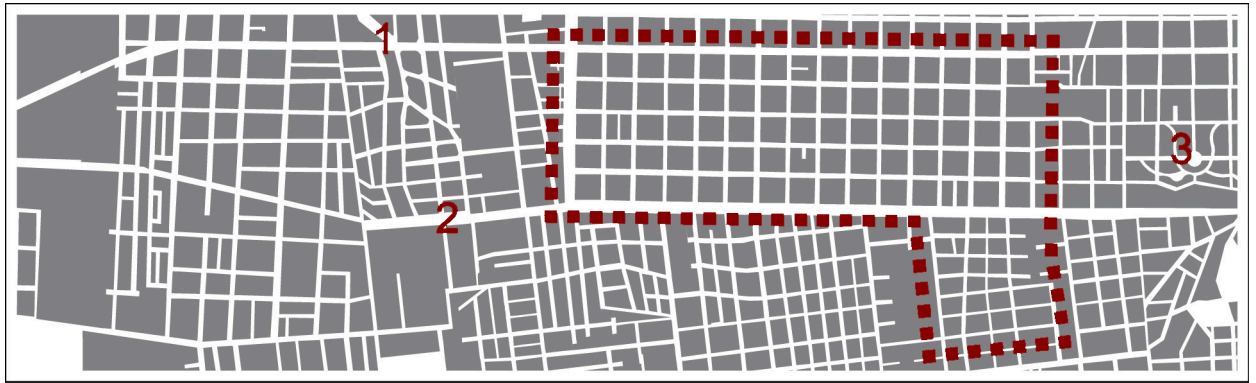
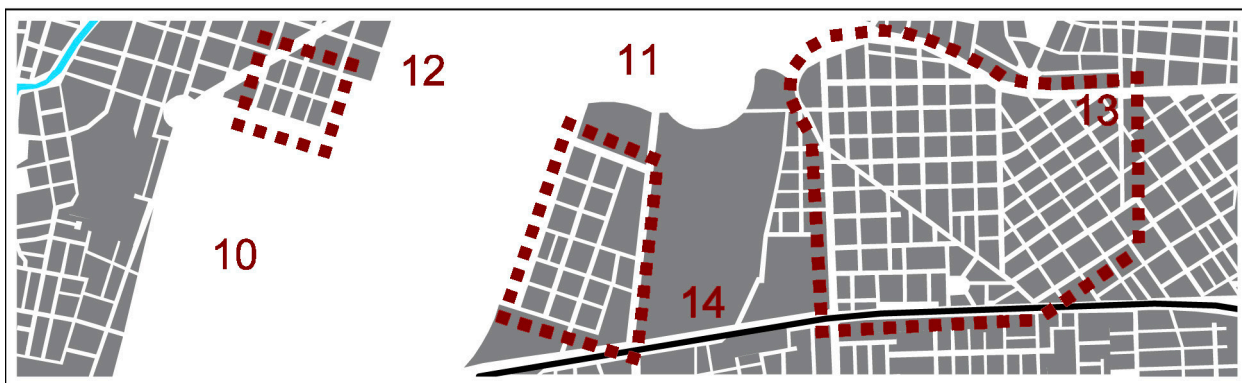


Imagen 01: Trazado de los barrios pericentrales y su tejido construido en 2012
 Izquierda, arriba: Trazado y tejido de Alberdi y Alto Alberdi; izquierda, abajo: Trazado y tejido de Junior's;
 derecha, arriba: Trazado y tejido de Cofico e Independencia; derecha, abajo: Trazado y tejido de Nueva Córdoba, Rogelio Martínez y Maipú sección I, Crisol Sur, Nueva Córdoba anexa.
 Puede observarse la similitud en cuanto a patrón de ocupación y escala del tejido y el trazado de los barrios pericentrales entre sí; también se observa su relación con la trama urbana circundante. El patrón de este trazado se origina con el completamiento con una retícula regular de las macro-parcelas vacantes sin urbanizar alrededor del centro urbano, sin solución de continuidad entre cada trazado (ver la ciudad stencil más adelante en este capítulo). Tanto los límites naturales (el río, la barranca) como la infraestructura vial y ferroviaria preexistentes van a configurar los bordes de cada barrio; y aunque se genera una tensión nunca



resuelta entre el trazado de estos bordes y la retícula ortogonal, son estos bordes los que organizan funcionalmente los barrios, conectándolos con el resto de la estructura urbana.

Referencias:

(1) avenida Colón; (2) calle Duarte Quirós; (3) área central (extensión en barrio pueblo Alberdi); (4) estación de trenes General Mitre; (5) río Suquía y avenida costanera Intendente Ramón Mestre; (6) Plaza General Urquiza (barrio pueblo San Vicente); (7) área central (plaza San Martín); (8) estación de trenes General Belgrano; (9) Ruta Nacional 9 (Norte): avenida Juan B. Justo; (10) Ciudad Universitaria (Universidad Nacional de Córdoba); (11) parque Sarmiento / Terminal de Ómnibus Córdoba; (12) Universidad Provincial / Ciudad de las Artes; (13) Ruta Nacional 9 (Sur): avenida Gobernador Amadeo Sabattini; (14) ferrocarril.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).

Consolidación de Córdoba como metrópolis industrial

Segunda expansión urbana de la ciudad (1950-1970)

Esta etapa de extensión urbana es consecuencia de la gran migración urbana que experimentó Argentina. Así como los otros grandes centros urbanos del país, la población de Córdoba creció de 134.935 habitantes en 1914 a 801.071 habitantes en 1970¹. Esa migración urbana es producto de la conjunción entre tres factores clave de la estructura política y económica del país:

- En primer lugar, la política “gobernar es poblar” que incentiva el ingreso de población extranjera al país con la intención de ocupar el extenso territorio rural argentino, aunque muchos inmigrantes europeos no puedan costear el viaje hacia el interior del país y la compra o renta de terrenos productivos, quedando varados en las ciudades.
- En segundo lugar, la estructura productiva del territorio, basada en procesos de agricultura extensiva en latifundios en manos de unos pocos terratenientes (que en realidad no necesitan mano de obra adicional en grandes cantidades), lo que dificulta la inserción de los inmigrantes en los procesos agroproductivos, favoreciendo su localización en ciudades grandes y medianas del país junto a gran parte de la población rural criolla.
- Por último, el proceso de industrialización nacional -como parte del proceso de sustitución de importaciones (1958-1976)- concentrado en las grandes ciudades (Buenos Aires, Rosario, Córdoba), que sí genera una gran demanda de mano de obra más o menos calificada, atrayendo aún más población a las ciudades.

La industrialización consolida a Córdoba como el segundo centro de producción industrial del país, con la instalación, entre otros, de los talleres de ferrocarriles (ca. 1870), los complejos fabriles de la Fábrica Militar de Aviones (1927) -luego Industrias Aeronáuticas y Mecánicas del Estado (1952)- y las automotrices Fiat (1953) e Industrias Kaiser Argentina (1955). La instalación de estas plantas industriales es parte de la “estrategia de polos de desarrollo” -importada de Europa-, que se extiende como paradigma a lo largo de la década de 1960, como parte de la política de sustitución de importaciones para generar un territorio más balanceado económica y productivamente (Reese, 2006: 4).

A pesar de esto, cuando se concreta en el territorio, el proceso de industrialización sigue pautas de ubicación concentrada en donde se hallaban las fuentes de capital y los centros de toma de decisiones: priman las economías de localización, aglomeración y escala, que proveen la infraestructura de servicios, red de conexiones, mano de obra ocupada y mano de obra desocupada necesaria a estas actividades industriales, y maximizaban la rentabilidad de la producción y gestión industrial. Por lo tanto, la localización de las industrias se concentra en los grandes centros urbanos (Buenos Aires, Rosario, Córdoba) y lo que más tarde se consolidaría como sus respectivas áreas metropolitanas. Esto acelera el proceso de concentración de población en las grandes ciudades iniciado a fines del siglo XIX y consolida una estructura urbana macrocefálica² a escala nacional y provincial.

El acelerado crecimiento poblacional es el fundamento para un crecimiento explosivo del espacio urbanizado, llevado adelante tanto por la iniciativa privada de grandes terratenientes transformados en *urbanizadores*, como por el Estado en forma de urbanizaciones para vivienda social. Por un lado, la ciudad se extiende en la periferia, acompañando la instalación de los grandes complejos fabriles y sobre las grandes vías

1 Fuente: INDEC (www.indec.gob.ar).

2 Ver el mapa 02 en página 155, donde se muestra el sistema urbano de la región centro, y la distribución de población entre los distintos centros. Este tema se desarrolla en profundidad en el capítulo 06, *Construcción de la demanda de hábitat en Córdoba*.

de comunicación regionales. Por otro lado, se ocupan las áreas disponibles entre el centro histórico y los barrios pueblo: aparecen los barrios pericentrales de la ciudad como parte de un proceso de extensión suburbana que se acelera cada vez más a lo largo de la primera mitad del siglo XX. En esta etapa de expansión urbana se reconocen varios procesos simultáneos que definen dialécticamente su estructura y patrones de desarrollo:

- Las grandes ciudades como los centros productivos de mayor peso político y económico en la estructura territorial.
- La ciudad de inmigrantes y criollos, de los *venidos de afuera*, de la diversidad cultural, económica y política definida como fuente de conflictos sociales y políticos.
- La proliferación de la ciudad informal de tugurios y *villas miseria*, donde se alojaba la población sin recursos suficientes para acceder al hábitat urbano formal.

Esto provoca reacciones diversas, entre las que se destacan:

- En primer lugar, la necesidad de organizar espacialmente la ciudad para evitar el conflicto social y maximizar la productividad económica y la concepción del planeamiento urbano como instrumento de saneamiento social.
- En segundo lugar, las políticas públicas de *adoctrinamiento patriótico* que se estructuran con los valores culturales de los que emergen las clases medias argentinas¹.
- Por último, las políticas de fomento de la propiedad individual de la vivienda como instrumento de control social y político a través del financiamiento estatal; y el rechazo a la vivienda colectiva o agrupada -asociada a la tugurización y degradación cultural-.

Estas premisas socioeconómicas, espaciales y políticas son las que definen la estructura que generará los patrones de urbanización del territorio que caracterizan esta etapa -entre los cuales se incluyen los que definimos como barrios pericentrales- y los procesos actuales. A continuación, se desarrollan en profundidad cada uno de ellas, sentando las bases para definir el escenario actual y tendencial de los barrios pericentrales en Córdoba.

1 Las clases medias argentinas se refieren en plural debido a que, aunque es una categoría de análisis muy difundida, dista mucho de englobar a un grupo homogéneo socioeconómicamente (ver *La polarización de la clase media argentina*, en el capítulo 06).

Construcción de la ciudad informal: de los *rancheríos* a las *villas miseria*¹

Si bien la formación de asentamientos informales en Córdoba está registrada desde su origen, siendo algunos tan antiguos como la misma ciudad², es en este período de desarrollo de la ciudad (1950-1970) cuando este tipo de urbanización adquiere las particularidades sociales, culturales, económicas, territoriales y políticas que lo caracterizarán hasta la actualidad.

Mientras la ciudad experimenta ese importante crecimiento económico y demográfico, gran parte de la población no tiene posibilidad de acceder a la oferta formal del suelo. Los asentamientos precarios a la vera del arroyo La Cañada y del río Suquía se consolidan, densifican y expanden, mientras que aparecen nuevos asentamientos ocupando informalmente lo que en ese momento son áreas vacantes más o menos periurbanas: los terrenos fiscales a la orilla del ferrocarril, las tierras baldías cercanas a las fábricas, las rutas o sobre los canales de riego.

Las variables de origen, valores culturales, tiempo de permanencia en el asentamiento y hasta el tamaño (espacial y demográfico) de cada asentamiento determinan la conformación de estructuras sociales internas muy complejas y variadas, a las que se suman lógicas económicas y familiares particulares. Los grupos familiares son complejos y diversos, con un gran número de familias de estructura matriarcal y familias extendidas³, ya que a la falta de recursos individuales se contrapone la generación de lazos familiares y comunitarios de asistencia muy fuertes.

El problema más evidente de este tipo de asentamientos es la inseguridad jurídica de sus habitantes, que impide en muchos casos la regularización u obtención de servicios básicos (infraestructura, acceso a servicios sociales como dispensarios, acceso de ambulancias, destacamentos policiales, sanitarios y educativos) o su efectiva inserción en la sociedad formal (imposibilidad de tener un certificado de domicilio, con los consiguientes problemas en el ámbito laboral, escolar incluso asistencial del Estado). Sumado a esto, las zonas que usualmente ocupan estos asentamientos son terrenos que no fueron urbanizados formalmente por ser zonas de riesgo directo (zonas inundables, desmoronables) o indirecto (cercanía a actividades peligrosas, contaminantes, etcétera) lo que agrava el problema de la localización de estos asentamientos.

Además de la precariedad material de las construcciones (con riesgo para los propios habitantes) hay altos índices de hacinamiento⁴, aunque muchas construcciones van modificándose con el tiempo, con ampliaciones o mejoras en la calidad de la vivienda,

1 Se entiende como *villa miseria* a todo asentamiento de población ubicado en tierras que legalmente no le pertenecen, propiedad del Estado o de cualquier otra persona jurídica y cuyas condiciones de habitabilidad general (calidad material, hacinamiento) y servicios básicos de agua, cloacas y energía eléctrica son precarias o inexistentes; “porciones de la ciudad producto de la autourbanización y autoconstrucción de sus habitantes” (Cravino, 2009b: 9).

El tema de las villas miseria en Córdoba es un fenómeno muy complejo, por lo que un tratamiento pormenorizado escapa al alcance de esta investigación. A efectos de este trabajo, se realiza una aproximación al tema que sirve para caracterizar los procesos urbanos informales por antonomasia de la ciudad latinoamericana, que concentra las investigaciones sobre la informalidad al punto de invisibilizar otras lógicas informales, como ocurre con la microdensificación. En el capítulo 03 se referencian numerosos trabajos locales y regionales sobre el tema.

2 En Córdoba, este es el caso de los pueblos El Abrojal y Güemes, ubicados al Sur del área central, a ambos lados de La Cañada (Bischoff, 1992). Ver Boccolini y Kirschermann (2016).

3 Varias generaciones viviendo en una vivienda.

4 El término hacinamiento representa el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de las que dispone el mismo; el término hacinamiento crítico corresponde a los hogares que presentan más de tres personas por cuarto (Fuente: www.indec.gov.ar).

dependiendo de los recursos con que cuente la familia y la necesidad de espacio. Pero la construcción de la vivienda propia o para un familiar no es excluyente. Pese a la precariedad de la propiedad del suelo, en los asentamientos de mayor envergadura llega a generarse un mercado informal de alquileres muy importante (originado en ampliaciones de la vivienda que se destinaban a la renta temporal) con construcciones destinadas exclusivamente a la renta, que son alquiladas a personas que no pueden acceder al mercado formal del alquiler (Cravino 2009a; Cravino, 2009b).

Las villas miseria son invisibilizadas por las políticas públicas locales, en cuanto a respuesta emergente a ciertas tensiones sociales, económicas y productivas. Son zonas desconocidas, señaladas en los planes urbanos como “zonas de riesgo” y conflicto a la manera de un *hic sunt dracones* urbano. Lo informal aparece en la agenda pública en cuanto “territorio vacante” a ser revalorizado y “urbanizado” por los grandes desarrollistas inmobiliarios, para “aprovechar su potencial” (IPLAM ciudad 2015e, 2015f). Las intervenciones en estos sectores suelen limitarse a la erradicación de su población y liberar el suelo para emprendimientos privados¹.

Variables como la autoconstrucción, las estructuras familiares “no estándar”², el trazado irregular y el tejido compacto con construcciones difíciles de encuadrar en una tipología residencial tradicional se tiñeron con el estigma social y político de estos procesos de construcción de ciudad.

Este estigma combina pretextos higienistas y reformistas, justificados en las tasas de violencia y tugurización³ de estos sectores. Las villas miseria representan todo lo que intenta superar el modelo de ciudad construido en el mercado formal: el “lado oscuro de la gran ciudad”, combatido a base de suburbios llenos de aire y sol para “el desarrollo pleno y sin taras sociales de las familias que constituyen el pueblo argentino”.

Ocupación del territorio como política de Estado y surgimiento de la vivienda individual como panacea La Propiedad Horizontal

Desde su fundación en el siglo XVI, la población de conquistadores, colonos y criollos de Córdoba fue en su mayoría propietaria de las viviendas que habitaba⁴. Los inquilinos eran un grupo minoritario y generalmente en tránsito: mercaderes o tratantes que alquilaban vivienda y espacios de comercio por períodos breves, o estancieros que se alojaban en la ciudad periódicamente, generalmente en casas de familia (Luque Colombres, 1980: 5).

Hasta pasada la primera mitad del siglo XIX, la construcción de viviendas colectivas o edificios de alta densidad de uso no se considera una cuestión práctica en el contexto territorial argentino. En un territorio extenso y despoblado, la estructuración de la pro-

1 Esto sucede no obstante la presión política que ejercen muchas organizaciones sociales y Organizaciones No Gubernamentales (ONG) para cambiar el paradigma de la erradicación por procesos de radicación enfocados en el tejido social, económico-productivo y espacial de estos asentamientos.

2 De acuerdo a las variables censales del Instituto de Estadísticas y Censos (INDEC)

3 El término tugurización proviene de la palabra *tugurio*, de uso difundido desde muy antiguo: “[Tugurio es una] palabra derivada del latín *tugurium*, con el cual se designa indistintamente (...) las pequeñas viviendas en que aprovechándose los medios que la naturaleza a la mano se atiende sola y exclusivamente a la necesidad de abrigo, concediéndose poco, muy poco, a la comodidad” (Cerdá, 1867: 84). El término hace referencia a las viviendas precarias de los sectores con menos recursos -económicos, espaciales y tecnológicos- de la sociedad.

4 Esto excluye, por supuesto, a indios, esclavos y libertos.

propiedad privada de la tierra urbana se organiza en fracciones pequeñas, ocupadas con construcciones de baja densidad, ya que

“mientras en un país sea mayor la extensión de territorio desocupado que la cantidad de población (sic), puede prohibirse la división de los edificios en planos horizontales” (Laje, 1957: 7), y que

“sabían bien que no alcanzarían (...) á cumplir la misión que el Criador había señalado á su criatura predilecta de llenar la tierra, y se contentaban con llenar por su parte el mayor espacio posible” (Cerdá, 1867: 129).

Por lo tanto,

“(...) cumpliendo la eterna ley del Criador, crecieron y se multiplicaron y se extendieron y propagaron cada cual en la comarca en que se había posado” (Cerdá, 1867: 132).

Justamente el Código Civil Argentino (aprobado en 1869) se preocupa fundamentalmente de estructurar una propiedad fuerte para crear un poderoso incentivo a la explotación de las inmensas pampas desiertas. Los fundamentos son impedir las cuestiones que pudieran surgir entre los copropietarios -bajo el supuesto de que la copropiedad agrupada era susceptible de provocar problemas más graves y molestos que los beneficios que fuera capaz de brindar-, y que, además,

“[puede] provocar una excesiva concentración de población en las ciudades; obstaculiza la renovación de edificios, en contra del progreso urbano; impide ampliar la capacidad de cada fracción, lo cual resulta particularmente perjudicial cuando aumenta el número de familiares del ocupante; no llena ninguna necesidad en países poco poblados y de gran extensión territorial; no es útil para los ricos, que no tienen por qué recurrir al sistema y está fuera del alcance de las personas de escasos recursos” (Laje, 1957: 17-18).

Por lo tanto, el Código Civil en su versión original proscribía expresamente la copropiedad o “propiedad horizontal”, es decir, la propiedad individual de las diferentes unidades funcionales de un edificio¹. La vivienda colectiva, sin embargo, se produce aisladamente como inversión privada, aunque luego no puedan venderse por separado las unidades resultantes, y sólo esté destinada a la renta.

Esto continúa hasta las últimas décadas del siglo XIX, cuando se producen las primeras migraciones masivas a las grandes ciudades del país. La mayor parte de la población que llega a las ciudades tiene escasos recursos, por lo que se instala en los lugares más económicos. Las construcciones disponibles se subdividen en unidades más o menos independientes, cada vez más pequeñas -y algo más económicas- en las que puedan instalarse los recién llegados: durante la segunda mitad del siglo XIX aparecen los primeros *conventillos*² en las ciudades, para albergar de forma barata a los inmigrantes que llegaban.

El número creciente de conventillos en la ciudad, y las condiciones cada vez más insalubres a las que sometían a sus inquilinos no fue ignorado por mucho tiempo. En las

1 “El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad” (Artículo 2617 del Código Civil de la Nación Argentina, 1869).

2 *Conventillo* (del diminutivo de convento) es un tipo de vivienda urbana colectiva, también conocida como *inquilinato*, en Argentina, Uruguay, Chile y Bolivia, y *casa de vecindad* en España. En él, cada cuarto era alquilado por una familia o por un grupo de hombres solos, mientras que cocina, comedor y baños eran compartidos por todos los inquilinos. Muchas veces el conventillo se instalaba en casas residenciales o *petits hotels*, en vecindarios que habían descendido de categoría social, aunque luego se construyeron edificios específicos para tal fin, conservando las limitaciones espaciales, funcionales y sanitarias. En general, había un patio central alrededor del cual se levantaba una doble fila de habitaciones en la planta baja y en uno o dos pisos superiores. Cada habitación estaba conectada con el patio central por una puerta, con o sin ventanas.

últimas décadas del siglo XIX se realiza una primera revisión del modelo de conventillo del tipo higiénico-biológico.

“Las ciencias naturales modernas han demostrado que los llamados ‘barrios insalubres’, donde están hacinados los obreros, constituyen los focos de origen de las epidemias que invaden nuestras ciudades de cuando en cuando. El cólera, el tifus, la fiebre tifoidea, la viruela y otras enfermedades devastadoras esparcen sus gérmenes en el aire pestilente y en las aguas contaminadas de estos barrios obreros. Aquí no desaparecen casi nunca y se desarrollan en forma de grandes epidemias cada vez que las circunstancias les son propicias. Estas epidemias se extienden entonces a los otros barrios más aireados y más sanos en que habitan los señores capitalistas. La clase capitalista dominante no puede permitirse impunemente el placer de favorecer las enfermedades epidémicas en el seno de la clase obrera, pues sufriría ella misma las consecuencias, ya que el ángel exterminador es tan implacable con los capitalistas como con los obreros. Desde el momento en que eso quedó científicamente establecido, los burgueses humanitarios se encendieron en noble emulación por ver quién se preocupaba más por la salud de sus obreros” (Engels, [1887]1982).

Inquilinatos y conventillos son considerados focos infecciosos y asilo de criminales, “amenaza eterna del proletariado al burgués: ¡Esta es su venganza contra los que han sido favorecidos por la suerte!” (Diario El Interior del 23 de noviembre de 1886, cit. en Boixadós, 2000: 249).

Se plantea entonces la necesidad de incluir mejoras en los servicios sanitarios, la calidad material -espesores de muros, terminaciones, pisos, cubiertas de techos- y dimensiones mínimas de las habitaciones¹. Aparecen las primeras ordenanzas que regulan los estándares habitacionales y los proyectos de vivienda obrera colectiva. Las controvertidas construcciones son reemplazadas con *casas de renta*².

Las políticas sanitarias son sólo el inicio; al mismo tiempo que la migración urbana crece inexorablemente, el tenor de las críticas a la vivienda colectiva va cambiando del enfoque higienista hacia el moralista. Antes de finalizar el siglo XIX, el conventillo es visto como un verdadero “infierno moral” y un “engendro intrínsecamente destinado a producir el descontento y la degeneración”. El problema de “la habitación obrera”, no puede quedar limitado a mejorar las condiciones sanitarias de dichas edificaciones sino que debía erradicarse “la promiscuidad y la vagancia, la ebriedad y la disolución familiar *que acechan tras estos ‘vestíbulos de la muerte’ que son los conventillos*” (Cirvini, cit. en Cravino, 2009a).

1 En 1888 se propuso en Córdoba un proyecto de ordenanza que prohibía la construcción de inquilinatos y conventillos dentro del centro fundacional. Las diferentes asociaciones católicas se opusieron, considerando que era la única alternativa viable de acceso a la vivienda para los sectores más pobres -eran, además, las mayores propietarias de esta clase de construcciones- por lo que la Ordenanza nunca fue aprobada (Boixadós: 2000).

2 Las casas de renta eran el único régimen de tenencia admitido en el Código Civil para la vivienda colectiva, y se diferenciaba del conventillo en que cada unidad estaba comprendida por al menos un dormitorio, cocina y baño, mientras que en el conventillo cada familia ocupaba una habitación y compartían baños y -si había- el lugar para cocinar. Sin embargo, al eliminar los conventillos de las áreas urbanas y reemplazarlos con construcciones de mejor calidad material y espacial, no sólo se resolvía el problema higiénico o de promiscuidad, sino que la población de bajos recursos era reemplazada por familias de clase media que sí podían pagar los nuevos y más elevados alquileres: la población original se vio expulsada a la periferia urbana, con iguales o peores condiciones de hábitat (Cravino, 2009a).

No debe menospreciarse el hecho de que estos conventillos se ubicaban en áreas centrales de la ciudad, sobre tierras que estaban valorizándose rápidamente; las políticas de saneamiento urbano implicaron la liberación de suelo urbano en el mercado, que podía ser utilizado para usos mucho más rentables que la vivienda obrera o del lumpen-proletariado. “Junto a la tapadera filantrópica, la burguesía emprende en todo momento la lucha de clases” (Benjamin, 2005: 48).

Más allá de las condiciones reales de hacinamiento y promiscuidad que existían en los conventillos, la crítica social tiene también un fin político. El escaso capital económico de sus habitantes es compensado en alguna medida por el capital social que se construye fortaleciendo las redes comunitarias con base en lazos de vecindad y procedencia, situación favorecida enormemente por la vivienda colectiva. Esto es visto no sólo como un obstáculo para la “nacionalización” de la multitud inmigrante requerida por el proyecto político nacional hegemónico, sino que, además, los patios de los conventillos configuran el espacio ideal para asambleas de anarquistas y socialistas, “fermento de las protestas aisladas y los extravíos libertarios”¹, tal como se vio en la huelga de alquileres de 1907.

Los conventillos se muestran al público como una “máquina de habitar” (sic) que, o bien propende a la mezcolanza o bien facilita la formación de verdaderos guetos. Por lo tanto, debe evitarse el contacto social entre los inquilinos, o debe ser controlado a través de la organización espacial. Enrique Prack se pregunta en 1919: “Las autoridades policiales pueden quizás perseguir y disolver las asambleas de los enemigos del orden social, pero ¿quién evitará las reuniones de los habitantes de un conventillo?” (cit. en Cravino, 2009a).

Bajo este punto de vista se justifican todos los proyectos subsiguientes para conseguir la prohibición de los conventillos y el desmantelamiento de los existentes. Estos proyectos colaboran exitosamente en definir la vivienda colectiva urbana -asociada ineludiblemente al concepto de hacinamiento, promiscuidad e insalubridad- como la fuente de todos los males que aquejaban a sus habitantes (Liernur & Ballent, 2014: 185-186).

A esto se suma la persistencia ideológica de “poblar el extenso territorio” -y, por supuesto, las muy buenas oportunidades de rentabilidad que eso ofrecía a los terratenientes de las parcelas rurales periurbanas-, para consolidar el patrón de urbanización por extensión con parcelas individuales en la periferia de los pueblos y ciudades como opción excluyente para el crecimiento urbano. La vivienda unifamiliar en una parcela individual es concebida no como una alternativa, sino como un derecho básico de la población al “aire puro y agua pura, tranquilidad y belleza campestre”.

“La casa aislada, tipo de perfección entre las habitaciones (...) aislada del contacto inmediato y violento de las demás que la rodean” (Cerdá, 1867: 447, 453), es el ideal de hábitat perseguido en planes y regulaciones urbanos a partir de ese momento. Mientras tanto, los conventillos siguen siendo el símbolo excluyente de la vivienda multifamiliar de las clases más bajas de la época, y sirven para estereotipar a la vivienda colectiva como la causa de numerosos conflictos sociales, condiciones de vida insalubres y del deterioro de la estructura urbana.

Debido a esto, todos los planes de ordenamiento territorial de la época se concentran en evitar tipologías multifamiliares². Pero durante la primera mitad del siglo XX, tanto la presión del sector inmobiliario privado -motivado por el aumento del precio de la tierra en las áreas centrales de las ciudades- como la demanda creciente de viviendas, va en aumento, hasta que en 1948 se estableció el régimen de propiedad horizontal en nuestro país, ya que

“En la actualidad [1957], la situación ha cambiado, por lo menos en las grandes ciudades. La concentración de la población urbana, unida al enrarecimiento y carestía de los ma-

1 Presidente José Figueroa Alcorta, luego de la huelga de inquilinos en 1907, cit. en Cravino (2009b).

2 Los escasos ejemplos de vivienda colectiva obrera se materializaron en unos pocos prototipos construidos por la Comisión de Casas Baratas (cinco proyectos construidos entre 1920 y 1943) y la Unión Popular Católica Argentina (las *mansiones de los trabajadores* y *casas colectivas* que se construyeron entre 1919 y 1924) en Buenos Aires. Obedecían a corrientes experimentales del urbanismo de la época, de *Siedlungen* multifuncionales aislados en medio del espacio verde. (Liernur & Ballent, 2014).

teriales y de la mano de obra (...) ha determinado que las necesidades de habitación no puedan satisfacerse adecuadamente con el sistema de propiedad dividida verticalmente. Es indispensable aprovechar más el terreno y reducir el precio de la construcción” (Laje, 1957: 7).

Pero el estigma del conventillo, de “espacio de mezcla y desorden físico y moral” persigue a todos los proyectos de vivienda colectiva, tanto a los promovidos por las instituciones reformadoras como a los ofrecidos por el mercado inmobiliario. En palabras de Alberto Prebisch (1960), la construcción de vivienda colectiva está dominada por “el afán de lucro que domina a los hacedores de esas banalidades superpuestas que se llaman propiedad horizontal”. Y según Wladimiro Acosta,

“la vivienda [colectiva en copropiedad] se erige para la venta. Su condición de habitación retrocede a un segundo plano. Ya no importa que esté mal construida, con materiales de calidad inferior: una vez vendida no existe responsabilidad alguna del inversor. No es un hecho arquitectónico” (1960, cit. en Liernur & Ballent, 2014: 432).

Hasta las propuestas destinadas a los sectores de mayores ingresos, que incorporan mayores lujos y confort (terminaciones, terrazas, lugares de ocio comunitarios) son presentadas como productos “sin alma”, que impiden a la familia común con niños “la creación de afectos y recuerdos” que sí es posible en una casa con jardín en los suburbios.

A pesar de esto, en algunos proyectos de vivienda colectiva de interés social se supone que podría evitarse el “estigma del tugurio” al evitar las ubicaciones en medio del tejido urbano (es decir, las pequeñas parcelas entre muros medianeros) e instalando la vivienda colectiva en la periferia urbana, combinando así los beneficios del suburbio y la densidad poblacional en un modelo único. Las iniciativas pública y privada ven entonces una alternativa en los modelos racionalistas traídos por discípulos de Le Corbusier o importados de Norteamérica: Aprovechando las grandes áreas de terreno sin urbanizar de la ciudad o la periferia¹, organizan megamanzanas donde se colocan bloques o torres de vivienda colectiva -tanto para clases altas como medias y bajas- en medio de parques y jardines, con zonas de ocio de uso comunitario.

Sin embargo, estos proyectos fracasan por diversos motivos. En primer lugar, debido a motivos explícitamente de diseño espacial, funcional y de gestión:

“falta de integración al medio urbano; ausencia de control del conjunto, indeterminación formal, obsolescencia [tipológica], grandes exigencias de mantenimiento; inobservancia de las tradiciones culturales (...) y merma de la asistencia económica y social del Estado hacia comunidades formadas por personas de escasos recursos” (Liernur & Ballent, 2014: 307-308).

“Obras que, por su gran envergadura y complejidad formal y organizativa sólo pueden ser administradas, mantenidas y gestionadas con un fuerte apoyo público quedaron libradas a las posibilidades de acción de sus habitantes. El resultado fue que estos conjuntos (...) mostraron un proceso de deterioro superior al que se registraba en la vivienda [individual] pública producida” (Liernur & Ballent, 2014: 311).

Por último, las particulares condiciones socioeconómicas de sus habitantes, sumados a los conflictos sociopolíticos que emergen en el contexto nacional y local, evidencian la posibilidad de que se convirtieran nuevamente en lugares de resistencia social (replificando el *Februaraufstand* de 1934 en el Karl Marx Hof de Viena).

La suma de estas circunstancias termina por consagrar la vivienda colectiva como un mal urbanístico, social y político que debe evitarse a toda costa, a excepción, claro, de

1. Que además tenían la ventaja de su menor costo con respecto a las pequeñas parcelas ubicadas en áreas centrales, que quedaron exclusivamente en manos de la inversión privada especulativa.

cuando la presión inmobiliaria privada sea muy grande: particularmente en Córdoba, el estigma de insalubridad, promiscuidad y caos comunitario de la vivienda colectiva sólo es superado por las ventajas de una localización central. Por lo tanto, la vivienda colectiva queda relegada a las áreas centrales, donde se cede a presiones especulativas relacionadas con la gran demanda de suelo: desde el Plan de Carrasco (1927), pasando por el Plan Director de La Padula (1957) hasta el Plan Diagnóstico (1973) y las Ordenanzas de regulación de ocupación y uso del suelo que se definen en las décadas siguientes, la densidad media impuesta para Córdoba es definida por la vivienda unifamiliar en parcelas individuales con densidades cada vez más bajas¹.

En el mismo período, y paralelamente a las políticas territoriales de control social, en la sociedad urbana se empieza a delimitar culturalmente *la clase media argentina*.

Imagen 02: La vida en los suburbios
Fuente: recuperado de goo.gl/5vomxK.



1 Ver el desarrollo de este patrón de ocupación del suelo urbano en los capítulos 06 y 07.

Construcción de la clase media argentina

Los barrios pericentrales son poblados desde sus orígenes por grupos de clase media y media-alta descendiente de inmigrantes que llegaron a la ciudad a principios del siglo XX y se instalan allí con sus familias. La idiosincrasia tradicional argentina, combinada con valores heredados del crisol de culturas inmigrantes italianas, libanesas, sirias, polacas, españolas, entre otras, los definen como barrios tradicionales de clase media urbana (Germani, 1963; Dalle, 2010; Torrado, 2003).

Esta clase media se consolida urbana, moderna y liberal, culta y trabajadora, tomando distancia al mismo tiempo de las clases obreras y la oligarquía. Sin embargo, en su interior hay dicotomías no resueltas, por lo que es una categoría de análisis muy discutida, cuya delimitación “ha sido notoriamente vacilante” (Harvey, 2012: 379). En ella se encuentran trabajadores manuales junto a no manuales; profesionales o técnicos junto a personal sin especialización concreta; empleadores y cuentapropistas junto a asalariados; personas con formación universitaria y otras con apenas la educación básica. Pero además, permanentemente se debate entre posiciones político-sociales muy distintas: por un lado, entre una tendencia liberal-conservadora, con claro rechazo al cambio social y económico -para mantener su estabilidad socioeconómica-, y que evita cualquier relación con la clase baja -una discriminación que funde raza, origen, educación y nivel económico-. Por otro lado, tendencias vanguardistas sociales y culturales, de integración social y compromiso político.

Esta hipótesis de segmentación dentro de la clase media, con la consiguiente ruptura de “lazos de solidaridad de clase” ha ganado presencia en el contexto académico local y nacional. La hipótesis es apoyada por pensadores tan dispares como Ezequiel Adamovsky, Maristella Svampa, Jorge Harperín, Ricardo Forster y Juan Sebrelli (Domínguez, 2012). Pero además ha sido construida de forma emergente por los distintos estudios de mercado llevados a cabo por consultoras privadas (SAIMO, 2015), validándola en la dimensión socioeconómica dentro de un enfoque centrado en lógicas de consumo y estilo de vida¹.

El alto nivel de polarización dentro de la clase media lleva a pensarla como una categoría meramente *residual* de lo que queda entre la clase alta y la baja, que sí pueden definirse positivamente²; ese *campo intermedio* estaría ocupado por numerosos subgrupos diferentes entre sí. Sin embargo, teniendo el peso que la construcción ideológica de la clase media tiene como modelo socioeconómico en Argentina, tanto de *pertenencia* como *aspiracional*, es necesario concentrarse en los valores que positivamente la definen, para adquirir un carácter explicativo de varios de los comportamientos que nutren los fenómenos sociales y espaciales que son tema de esta investigación. Como explica Gino Germani,

“La existencia de clases implica la existencia de una sociedad jerarquizada: la clase es un grupo social que ocupa una cierta posición relativa de superioridad o inferioridad, que confiere a sus componentes, en cuanto tales, con abstracción de sus calidades in-

1 Ver el desarrollo de la polarización de la clase media en las últimas décadas del Siglo XX en el capítulo 06.

2 “En las sociedades modernas queda claro que el proceso de acumulación económica coloca en una posición diferencial a, al menos, dos conjuntos sociales. Uno de ellos, en posición dominante -la clase alta, burguesía o como quiera que se la designe-, controla los principales resortes de la producción económica y tiene importantes niveles de incidencia en los otros campos que configuran el orden social. El otro, conformado por quienes no tienen mucho más que su fuerza de trabajo (clase baja, trabajadora, proletaria, la denominación es lo de menos), ocupa el lugar más bajo en la jerarquía social. Cada uno de estos dos polos es heterogéneo y con frecuencia está atravesado por profundas líneas de fragmentación. A pesar de ello, sin embargo, los consideramos ‘clases’ justamente para destacar las dinámicas centrípetas que las mantienen unidas y como hipótesis sobre los modos en que los determinantes materiales de su existencia incidirán en sus comportamientos y actitudes en determinados contextos” (Adamovsky, 2013).

dividuales, un puesto determinado dentro de la jerarquía de posiciones, producto de la diferenciación social. Estas expresiones de superioridad, inferioridad, jerarquía, no tienen naturalmente ningún alcance moral o intelectual, sino que se refieren a una situación de hecho que, como tal, llega a afectar de algún modo las conciencias y las conductas de todos los individuos” (1963: 18).

La construcción de la identidad de la clase media como producto de la inmigración europea se realiza en oposición a la clase proletaria nativa, conformada por los criollos, afrodescendientes y pueblos originarios. La clase media “nació blanca” (Russo, 2014b; Svampa, en Domínguez, 2012), forjada por la educación pública, laica y obligatoria con valores de trabajo y progreso: la cultura del trabajo que pondera el esfuerzo individual como base para lograr la pertenencia a esta clase.

Los procesos de movilidad social que se producen en Argentina desde inicios del siglo XX y hasta 1960 aproximadamente, tanto intrageneracionales como intergeneracionales, hacen que la población inmigrante de origen proletario urbano o rural devenga en clase media y media alta, transformándolos en pequeños industriales, comerciantes y profesionales.

“La expansión de la matrícula educativa en el nivel medio y universitario acompañó este proceso, proporcionando las calificaciones necesarias para el trabajo no manual que implicaban mayores remuneraciones y un mayor prestigio ocupacional, transformándose de este modo en un canal de movilidad social ascendente frecuente y efectivo. (...) En este contexto, los hijos de obreros calificados (de origen europeo principalmente aunque no exclusivamente) que ya residían en las ciudades ascendieron a las clases medias [mayormente] a través de dos canales: la educación universitaria y la incorporación como cuadros técnicos, profesionales y administrativos a la administración pública y privada en expansión” (Germani, 1963, cit. en Dalle, 2010).

La importancia y peso demográfico de la clase media distingue a Argentina de la mayoría de países latinoamericanos y europeos en esa época. En este proceso, las políticas públicas son protagonistas, impulsando la expansión de la educación pública -laica y liberal-, la inclusión política de los de las clases medias nativas e inmigrantes y la inversión y la participación pública en empresas de producción de bienes y servicios. Durante el período de sustitución de importaciones, esta clase media urbana se reestructura fuertemente:

“[S]e compensaron la desaparición de medianos y pequeños industriales con el aumento de pequeños propietarios del comercio y los empleados altamente calificados del sector servicios (profesionales y técnicos) (...) que en términos económicos podrían caracterizarse por el uso de tecnologías y logros de productividad intermedios” (Dalle, 2010).

A lo largo del siglo XX, la clase media construye sus valores propios, que la distinguen de los otros grupos socioeconómicos y que se convierten en *aspiracionales* de las clases más pobres. Entre ellos hay uno que es, a la vez, símbolo de status social y logro personal, inversión familiar, ahorro y seguro contra los vaivenes del desarrollo socioeconómico del país: la casa propia.

“La moral de la clase media se sustenta en el ahorro, en la conservación, en la acumulación (...) [, en] una sociedad que identifica el ser con el tener y donde la propiedad es el único medio para hacerse reconocer ante los demás” (Sebrelli, 1968: 77-79).

Como parte de las políticas territoriales a nivel nacional y provincial, la casa individual con jardín es “un sueño fundamental en la vida de todo trabajador”, que se alcanza a base del esfuerzo familiar, con ahorros propios, o financiada por entidades públicas o privadas de crédito o ayuda mutua. Conseguirla es la representación material y palpable de la ascendencia social y económica; además -como se verá adelante- permite una alternativa al régimen de alquileres de vivienda, sujeto a una gran inestabilidad.

Cuando la situación económica familiar mejora aún más, el ahorro para acceder a la casa propia deriva en inversiones en inmuebles cuya renta constituya una ayuda en la vejez o una herencia para los hijos: una vez desaparecida la urgencia del hábitat, los inmuebles son percibidos como un activo que protege contra la depreciación constante de la moneda en el mercado argentino. Es la alternativa al mercado financiero y producto de un contexto de políticas económicas que sistemáticamente menosprecian la importancia del fomento continuo a la pequeña y mediana inversión industrial privada, y que limitan la rentabilidad del sector industrial en favor del agrario, financiero e inmobiliario.

Gracias a estas circunstancias, es esta clase media la que termina por ocupar los barrios pericentrales durante su período de consolidación. Ya en la década de 1970 puede observarse en estos barrios la fisonomía espacial y la estructura socio económica que conservan hasta entrado el siglo XXI. Los barrios pericentrales son parte de los nuevos “barrios residenciales”, baluarte de las familias que han “llegado” a pertenecer a la clase media. En estos barrios se materializa el modelo residencial que refleja el estilo de vida de estas familias, según el modelo familiar hetero-patriarcal hegemónico de la sociedad argentina en ese período histórico: el padre es un trabajador con empleo estable en la zona central o algún subcentro menor de servicios, al que va en su auto particular, cumpliendo el horario formal de lunes a viernes; los hijos van a la escuela y quizás a practicar algún deporte al club del barrio; mientras, la esposa/madre se encarga de las tareas domésticas -lo que años más tarde creó la necesidad de un segundo auto en la familia-. El fin de semana es la oportunidad para reunir a la familia en el *asado* de los domingos realizado en la parrilla/asador o *quincho* del patio de la casa.

Imagen 03: Familia en el patio trasero de un chalet en Buenos Aires (ca. 1950)
Fuente: recuperado de www.historiaderiotercero.com



Acceso a la propiedad de la tierra El Banco Hipotecario Nacional

A la necesidad de encontrar un modelo de hábitat que alojara a la creciente población urbana evitando la vivienda colectiva, se suma el objetivo político de ligar a los trabajadores recién llegados al territorio nacional. Esto decanta la propiedad individual de la vivienda como régimen de tenencia principal, e impulsa la difusión del imaginario de la propiedad de una casa familiar con huerto¹.

“La propiedad de la vivienda puede ser un valor arraigado profundamente en la cultura de un grupo social, pero los valores culturales florecen mucho mejor cuando son impulsados y promovidos por políticas públicas. Los trabajadores que deben pagar la hipoteca de su vivienda no van a la huelga” (Harvey, 2013: 84).

Pero la opción de casita baja con huerto significa además una involuntaria convergencia de opiniones entre los sectores conservadores y las polémicas de los socialistas contra la lógica de la máxima explotación de la renta del suelo en áreas centrales (Gravagnuolo, 1998: 74), con vistas a un desarrollo más equilibrado de la expansión urbana. Esto la consagra doblemente como el modelo de hábitat de clases medias y bajas: Desde los sectores más liberales a los más conservadores propician entonces la vivienda individual frente a la colectiva.

A partir de ese momento y con una asombrosa continuidad a través de los cambios políticos que atravesará el país en las décadas sucesivas, la política del Estado en materia habitacional se focaliza en la reproducción del modelo de parcela individual con vivienda unifamiliar. Se instrumenta con la producción indirecta para las clases medias (financiamiento hipotecario individual y fomento del ahorro particular) y la producción directa (a través de planes de vivienda individual o colectiva de carácter masivo) para la demanda de las clases de más bajos recursos (Yujnovsky, 1984).

En este escenario se crea en 1886 el Banco Hipotecario Nacional. Su objetivo es otorgar créditos “cómodos, baratos y bien dirigidos” para lograr el desarrollo productivo y la urbanización de la tierra vacante en las ciudades para producir renta. Sin embargo, las sucesivas etapas de inestabilidad en el país, sumadas a la crisis económica producto de la primera guerra mundial y la posterior crisis de 1929 impiden una implementación efectiva de financiamiento hasta mediados del siglo XX.

Es recién durante los primeros gobiernos peronistas (1946-1955) cuando se produce una expansión importante del volumen de operaciones (de 5.838 créditos en 1945 a 47.379 en 1949 y 62.590 en 1954). Los créditos tienen bajos intereses y largos plazos de pago, lo que los hace accesibles a amplios sectores de clase media y media baja (Liernur & Ballent, 2014: 286 y ss.), destinándose en su mayoría para la compra de terrenos individuales o la construcción de viviendas unifamiliares en parcelas propias.

Consecuencia de este proceso -al cual se suma la falta de continuidad de políticas regulatorias de alquileres del Estado Nacional (Yujnovsky, 1984)- es el cambio sustancial el régimen de tenencia de las viviendas en todo el territorio nacional: los inquilinos, que llegaban al 62.7% en 1947 se reducen al 22.8% en 1977; en Córdoba, del 66% al 21% en el mismo período². Es justamente durante ese período que la ocupación de los barrios pericentrales alcanza su momento más intenso, cuando la población pudo acceder a la

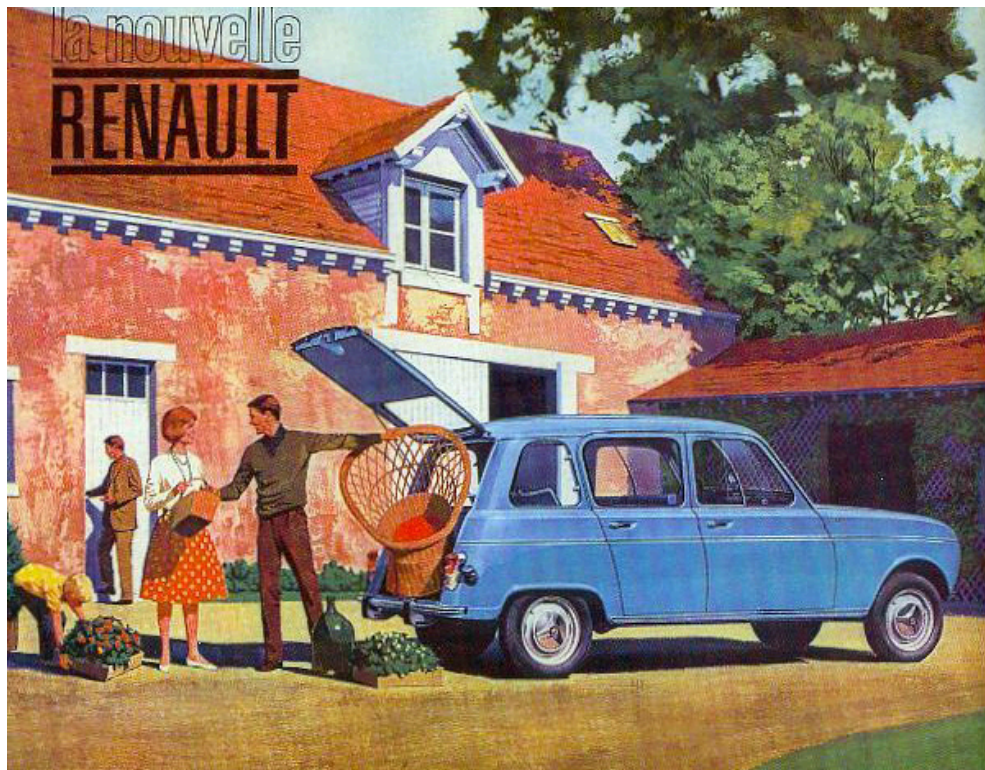
1 Es decir, “El cultivo de verduras, cuya utilidad constituye de hecho el principal argumento en favor de las ciudades jardín” (CIAM, 1957: 77): “La esfera de las relaciones fraternales de la familia con la naturaleza. En el jardín aprende la familia a sentir la armonía de la creación y a enlazar el arte a sus producciones espontáneas. El cuerpo y el espíritu se despiertan y se reaniman en ese centro de toda energía, y sacan continuamente de el amor, y los gérmenes de una vida llena de hermosura” (Cerdá, 1859: 350).

2 Fuente: INDEC (www.indec.gob.ar)

compra de la parcela propia, favorecida fuertemente por este tipo de financiamiento -aunque no desaparece el financiamiento con ahorros propios o préstamos intrafamiliares-.

El Banco Hipotecario sigue operando de manera más o menos efectiva en las décadas siguientes, acompañando las políticas de hábitat de los gobiernos de turno y transformándose en una variable de importancia a la hora de estudiar las políticas habitacionales y el financiamiento de la vivienda en Argentina. Simultáneamente, se ensayan en cada ciudad instrumentos para ordenar el crecimiento exponencial de población sobre el territorio.

*Imagen 04: Publicidad gráfica de Renault Argentina en 1961
Fuente: recuperado a partir de goo.gl/CmFsRD.*



Plan Carrasco: la ciudad del automóvil

El escenario de principios del siglo XX, con una ciudad económicamente pujante y una tasa de crecimiento demográfico y territorial cada vez más acelerada, propicia que las autoridades municipales consideren por primera vez la realización de un diagnóstico del desarrollo de la ciudad y un plan que organice el crecimiento de una Córdoba *moderna*.

El plan que diseña Benito Carrasco en 1927 se convirtió en el primer “manifiesto del urbanismo moderno en Córdoba”; y a pesar de no concretarse en legislación o proyectos concretos, determina las bases conceptuales y operativas de la planificación y ordenación urbanas posteriores.

Con él, se consolida la disciplina del urbanismo como una ciencia positiva (1927: 5), la encargada de resolver la necesidad de hacer de Argentina un país “urbano”, como corresponde a un centro económico de importancia global, siguiendo las premisas del urbanismo moderno que se consolidan en esa época (Hall, 2014; Pérez Romero, 2013; Tella, 2012; Gravagnuolo, 1998; Hardoy, 1978; Morse, 1978; Cerdá, 1859; Weber, [1921]1986; Howard, [1902]2014; Unwin, [1909]1994).

Su diagnóstico define concretamente los dos grandes problemas urbanos en los que debe enfocarse la planificación: la higiene social y la circulación, agravados por el crecimiento acelerado de la población; por lo tanto, la ciudad es planificada con un modelo de organización sobre el territorio basado en la red de transporte y la estricta zonificación funcional y socioeconómica.

El plan propone la organización del crecimiento de la ciudad con un enfoque mecanicista, donde cada parte de la ciudad tiene su función específica dentro del “engranaje urbano”. Para ello, se inspira en la grandiosidad de la planificación de las ciudades norteamericanas en cuanto a los proyectos de ensanche y embellecimiento de las ciudades existentes (Carrasco, 1927: 5-9), con reminiscencias decimonónicas a los planes del Barón Haussmann en París. Las diferentes funciones de la ciudad se organizan en fragmentos monofuncionales que se conectan con el centro a través de numerosos *boulevards* a modo de los *parkways* norteamericanos, extendidos de forma orgánica sobre el territorio.

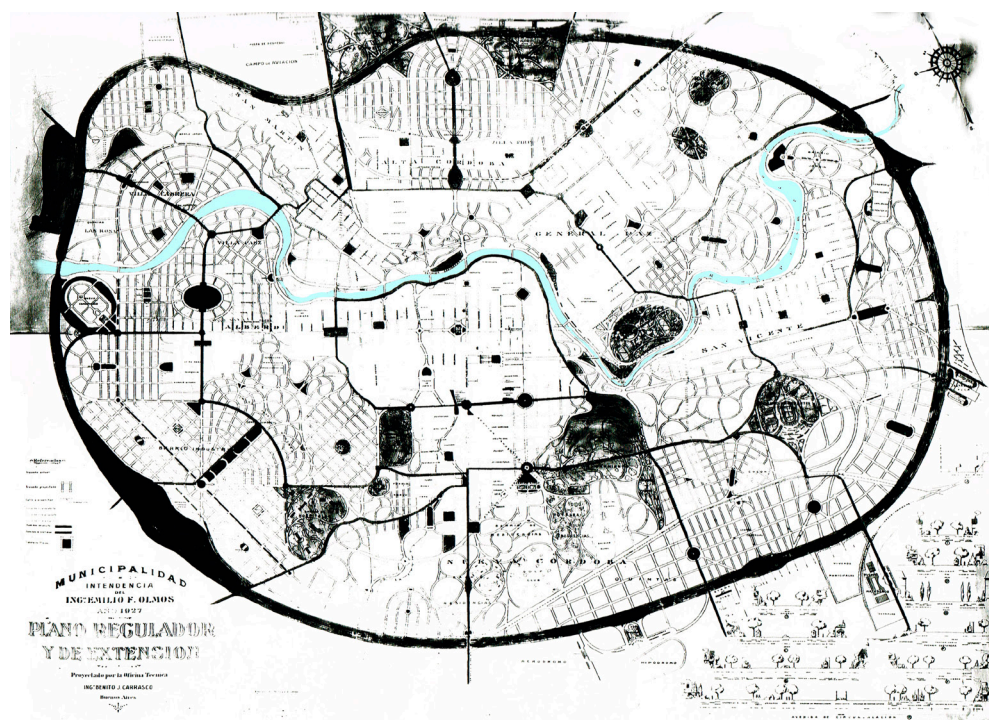
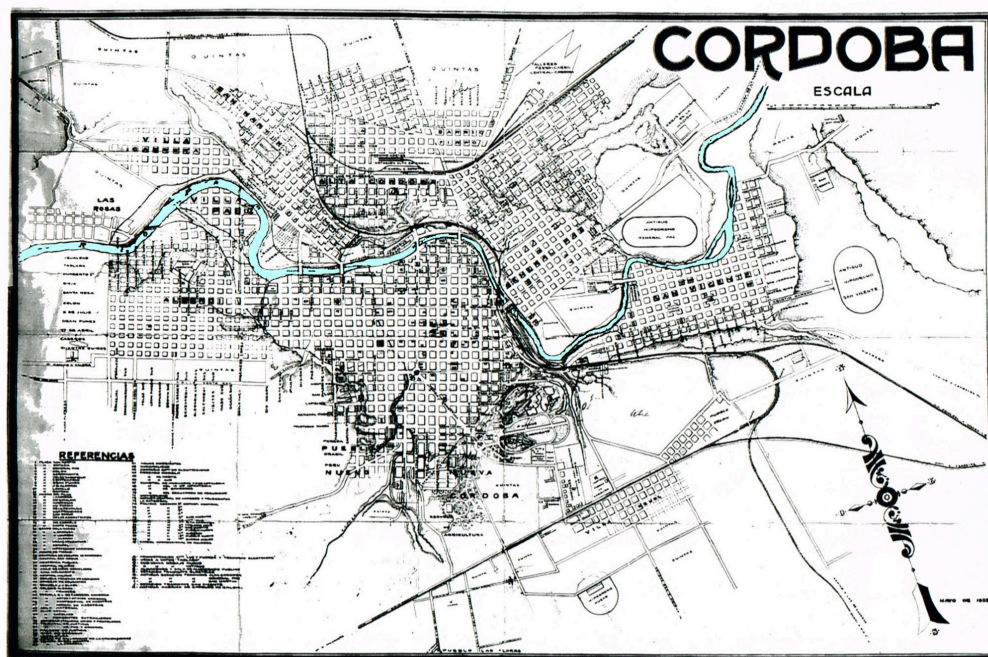
“(...) se tendrán en cuenta las circunstancias de la población y el tráfico, las bellezas naturales de los diversos distritos, la construcción de grandes vías de comunicación, el embellecimiento de los caminos y la eliminación de las poblaciones desagradables (sic). [Además], la construcción de casas económicas para los obreros, así como la fundación de distritos para la edificación de residencias suntuosas como el elemento complementario de panoramas y paisajes” (Carrasco, 1927: 6-7).

Designa como distritos comerciales al centro (las setenta manzanas originales de la colonia) y a los desarrollados emergentemente a lo largo de las avenidas 24 de septiembre, Jerónimo Luis de Cabrera, Roque Sáenz Peña, entre otros¹ (Carrasco, 1927: 44), concentrando las actividades comerciales, administrativas y de servicios en esas zonas, al igual que la edificación en altura, ya que “no pueden evitarse” las viviendas colectivas y las casas de renta en áreas centrales.

Limita el resto del territorio a ser ocupado por barrios residenciales tipo jardín, bordeados por los *boulevards* y parques lineales. Aunque destaca los planes vieneses de vivienda social de la *roten Wien* (ca. 1923), propone que

“[I]as autoridades deben esforzarse para conseguir la construcción del mayor número de casas suburbanas destinadas a la habitación individual. A este fin se llega por medio de

¹ Es decir, las avenidas que conectaban el centro con los barrios pueblo, lo que más tarde se denominarían “corredores”.



(Arriba)

Plano 05: Plano de Córdoba en 1927

"En dicho plano, los territorios periurbanos se presentan diversos y mutantes, (...) el resultado de la mayor o menor improvisación en la modalidad de crecimiento. (...) destaca el carácter efímero de los bordes, siempre factibles de ser absorbidos por la anexión de un nuevo loteo" (Díaz Terreno, 2006: 71-72).

Fuente: Carrasco, 1927.

(Abajo)

Plano 06: Plan Regulador y de Extensión de Córdoba

Fuente: Carrasco, 1927.

reglamentaciones adecuadas y por la facilidad de los transportes y de las comunicaciones.”

A pesar de que seguía base teórica de la *Urbanística* de Ildefons Cerdá (1859, 1867), por primera vez se cuestiona la “estrecha” traza de la cuadrícula española, fundamentalmente por su monotonía paisajística, la limitación de comunicaciones rápidas y la obsolescencia frente a nuevos medios de transporte (Gutiérrez, 2012: 17-22), haciéndose eco de la fuerte discusión académica y política que había desatado el *Eixample* de Barcelona, valorado como

“un confuso laberinto que producirían un sinfín de calles inmensamente largas, que a ningún sitio conducían, cortados en escuadra por otros idénticos dando lugar a multitud de barrios, iguales, que no podrán agruparse de manera alguna” (Puig i Cadafalch, 1927: 13-14, cit. en Carabí, 2015).

Desechando el “racionalismo desalmado” de la retícula (y quizá tratando de evitar los “falansterios comunistas”), el plan Carrasco proyecta trazados “orgánicos”, combinando los modelos “radial y pintoresco que ha sido preconizado por los urbanistas americanos y franceses como el más conveniente y práctico, siendo por otra parte el que más se adapta a nuestro medio ambiente” (Carrasco, 1927: 30).

Sin embargo, de todos los puntos que sintetiza el plan, la propuesta de trazados orgánicos y radiales fue la que menos impacto tiene en el desarrollo posterior de la ciudad. Sus propuestas formales concretas son impracticables debido a la lógica de urbanización específica de Córdoba, limitada al criterio de rentabilidad de cada terrateniente particular en cuanto a qué fracciones de tierra son urbanizadas, en qué momento específico y con qué patrón de trazado, sin la intervención del Estado ni continuidad entre sí. Por otro lado, las fracciones que se urbanizan son parcelas rurales cuyas pequeñas dimensiones dificultan el trazado irregular o radial. Además, los trazados irregulares reducen la rentabilidad del suelo urbano producido y hacen más complejo el proceso de gestión y venta.

La línea conceptual de la *Urbanística* que tiene el impacto estructural más importante en el plan Carrasco son las ventajas presentadas de los nuevos medios de locomoción colectivos, como el *tramway* y el automóvil particular. Estas ideas ya se habían desarrollado ampliamente también en Inglaterra y Alemania desde fines del siglo XIX, y eran ampliamente aceptadas en el resto de Europa, Norteamérica y, ahora, Argentina. En la práctica, el automóvil particular permite dilatar las distancias entre las zonas de residencia, trabajo, recreación, educación, etcétera, que pueden ser distribuidas en el territorio de la forma más “eficiente”, ya que son conectadas fácilmente con vehículos particulares. La escala humana y peatonal cede paso a la escala definida por el transporte automotor y su velocidad: el espacio es “compartimentado” en diferentes destinos, mientras que el recorrido de lugar en lugar se hace a través de un espacio “difuso” que no necesita ya configurarse como una secuencia espacial¹.

El ancho de calles, la distancia entre cruces y hasta el ajardinado y arbolado de las calles están definidos de ahora en más por el volumen de vehículos que circula, a fin de garantizar la máxima eficiencia de desplazamientos vehiculares. Cambia la escala del paisaje

1 Ildefons Cerdá, por ejemplo, define la estructura urbana con base en la red vial y la jerarquía, geometría y topología de sus elementos constituyentes, dejando para el final “los espacios intercalados entre las vías”, es decir, la superficie no destinada a la circulación como meros espacios residuales de la red vial, el espacio negativo de las calles, “el espacio que queda libre entre las vías urbanas” (1867: 362-364). Una vez consolidada esta postura, nada impide un trazado regular y racional que posibilitara la máxima velocidad y rapidez de tránsito para los vehículos, al punto de nunca tener en cuenta desde dónde o hacia dónde van esos vehículos, sino tan sólo su “caudal”.

urbano, y los peatones -y por ende, las relaciones interpersonales- quedan relegados a un segundo plano.

Por motivos políticos, costos de financiamiento de su implementación, o imposibilidades prácticas de llevarlo a cabo, este plan no fue materializado. Sin embargo, sintetiza las premisas conceptuales de la ciudad racionalista, la zonificación excluyente y la articulación urbana basada en la red vial vehicular de media y alta velocidad que se continúan casi literalmente treinta años después.

El plan de La Padula

A mediados del siglo XX, sin haber puesto en práctica el Plan Regulador, y encontrándose nuevamente en medio de un proceso de desarrollo urbano de gran escala -esta vez, sumando el impacto de las nuevas plantas industriales-, el Estado considera necesario definir un plan de regulación del crecimiento actualizado. El ingeniero Ernesto La Padula diseña entonces su *Plan de diagnóstico y regulación* (1957)¹, cuyo fin es “dirigir y disciplinar” el desarrollo urbano tras varias décadas de crecimiento acelerado.

Su principal referencia es la *Carta de Atenas* (CIAM, 1957), “el único documento que fija y resume una sana doctrina de urbanismo” (La Padula, 1957c: 27), aunque también toma referencias de las grandes operaciones del Barón Haussmann en París o la *Ringstrasse* en Viena (siglo XIX), las rondas de Dalt y Del Litoral en Barcelona, la avenida General Paz en Buenos Aires (1937-41) y los modelos de ciudad jardín materializados por Raymond Unwin en Letchworth (1904) (La Padula, 1957a: 91).

La Padula define como base los “nuevos factores” del urbanismo moderno: la técnica, la estética, la higiene, la cooperación, el derecho (La Padula, 1957a: 91), que en realidad reflejan los de Carrasco, consolidando las premisas ya definidas en el plan de 1927: el automóvil particular como medio de transporte principal, la zonificación, la autonomía barrial, la vialidad anular y el sistema de parques. Organiza la ciudad en tres áreas concéntricas -central, intermedia y periférica-, articuladas por la red vial que “aprovechaba las ventajas de transporte del automóvil particular” (La Padula, 1957a: 91-96).

El centro de la ciudad queda destinado a las actividades comerciales y de servicios públicos y privados (La Padula, 1957b: 29), mientras que la zona intermedia se subdivide en una “constelación de barrios” vinculada al área central de servicios. Cada uno de estos barrios tiene una densidad máxima de 85 hab/Ha, que disminuye gradualmente hasta 10 hab/Ha en los barrios periféricos. Los bordes entre las distintas zonas están materializados por las vías vehiculares que discurren en medio de franjas de espacio verde (originalmente destinado a actividades hortícolas, pero luego definidos en el plan como espacios verdes).

Herederero pretendido del modelo de ciudad jardín de Ebenezer Howard, el plan está realmente estructurado según los modelos de suburbio jardín de Raymond Unwin (1909, 1912, 1937), la “descentralización orgánica” y “concentración funcional” de Eero Saarinen (1967)², las propuestas de Abercrombie para el *County of London Plan* de 1943 y los acuerdos del *Verein* de Berlín de Baumeister de 1874 y 1906 (Collins & Collins, 1980: 29).

1 Aprobado recién en 1962 mediante el Decreto Ordenanza 676.

2 Aunque es notable que La Padula (1957) incluyera en la memoria del plan referencias a bibliografía que criticaba expresamente estos modelos, como los trabajos de Thomas Sharp (1947) y Lewis Mumford (1945), entre otros.

En el plan de La Padula, la ciudad debe ordenarse para hacer lo más eficiente posibles los flujos de bienes y personas de los procesos productivos industriales y sus complementarios. Cada parte de la “máquina” urbana, con un “carácter” determinado, está ubicada separada de las demás para evitar incompatibilidades o tensiones y conseguir una distribución positiva y racional, formando un mecanismo simple, determinista, organizado a través de la red de transporte y comunicaciones.

“Todo el territorio urbano se debe mirar como compuesto de varios sectores, cada uno con especial destino, distribuidos, proporcionados y conexos según el uso específico y formación, [que] debe ser garantizada y disciplinada por normas particulares.

“(…) [La] base de un sano organismo urbano es entonces el equilibrio entre las varias zonas [cuyo] tejido conectivo (...) es la red de comunicaciones” (La Padula, 1957b: 3).

Con esas premisas, el plan define las condiciones que estructurarán el desarrollo de la ciudad: la ciudad archipiélago articulada por la red vial y el transporte particular; la zonificación excluyente, que define la homogeneidad funcional (y como se verá más adelante, social y económica) de cada fragmento urbano; la concentración de la mayor densidad de ocupación sólo en el área central y a lo largo de los corredores; el modelo residencial de baja densidad compuesto por viviendas individuales y la reducción del espacio público a los espacios de circulación.

En este modelo, la red de transporte es la que organiza la estructura urbana radial e intenta dirigir el crecimiento. Por lo tanto, la que se consolida como obra paradigmática de este plan es la avenida de circunvalación de Córdoba (1969-), que divide el área intermedia de barrios residenciales y la periferia urbana. Su proyecto fusiona la franja de suelo rural que debe contener el crecimiento de la ciudad en extensión, con la red vial que debe ser la estructura principal de la ciudad descentralizada (fragmentada) en barrios jardín “uniendo las ventajas de la ciudad y el campo” (La Padula, 1957a: 103): la ciudad jardín, con su ancha franja de campo separándola de la antigua urbe, debe convertirse en el modelo dominante para poder aprovechar los adelantos técnicos en transporte y comunicación.

El modelo original de Unwin, Howard y Saarinen prevé que traspasando esa franja deben construirse nuevos centros urbanos en relación directa pero no excluyente con el centro principal. Sin embargo, la zonificación tajante y el relegamiento de las áreas de servicio al centro de la ciudad y los corredores de acceso resulta en una expansión más allá de la circunvalación compuesta exclusivamente de áreas residenciales monofuncionales (de hasta 65 hab/Ha), salpicadas aquí y allá con instalaciones industriales y que dependen funcionalmente del centro de la ciudad, perpetuando el modelo de ciudad extendida sin solución de continuidad sobre su *hinterland* rural.

El plan definido por La Padula continúa siendo el referente para determinar la ordenación urbana de la ciudad hasta la década de 1980, y, con ajustes menores y actualizaciones prácticas, hasta la actualidad. Este modelo es el que define finalmente la estructura que ha generado los barrios pericentrales que son el objeto de estudio particular de esta investigación; sus condiciones particulares se desarrollan a continuación.

Suburbia rising

El modelo que caracteriza a las expansiones suburbanas durante el siglo XX es resultado de las políticas higienistas y moralistas de la época. Se desarrolla en franca oposición al modo de vida “envilecedor” al que obligaba la densidad urbana, siguiendo las premisas planteadas por los planes de ordenamiento territorial revisadas precedentemente.

La extensión del área urbanizada se realiza con tejido cada vez más disperso, con densidades cada vez más bajas, eliminando la posibilidad de instalar alguna actividad ajena a la residencial. Se superan definitivamente los accidentes topográficos que contuvieron alguna vez la dispersión urbana: la trama se extiende libremente sobre la llanura pampeana y el piedemonte, teniendo como único obstáculo los amplios terrenos militares al Oeste de la ciudad. Con esto, se genera “una ciudad de barrios infinitos, de micro-mundos desparramados en la cuadrícula interminable” (Borthagaray, 2009: 8). A partir de este momento, los procesos de expansión urbana predominan por sobre los de consolidación o renovación en las lógicas de desarrollo de la ciudad.

El patrón de ocupación del territorio sigue, como ya hemos visto, el modelo de suburbio jardín de viviendas unifamiliares. Según las memorias de los planes estudiados, pareciera que se toma como ejemplo el ideal higienista y de bienestar social de Ebenezer Howard, desarrollado en *Garden cities of To-Morrow* ([1902] 2014): crear una constelación de centros urbanos de tipo orgánico, organizado de forma tal que impide la especulación privada y cuyo desarrollo se orienta a alcanzar el beneficio de la comunidad y el desarrollo pleno de sus ciudadanos.

Sin embargo, el modelo de ciudad jardín no es materializado de acuerdo a ese modelo -el que, además, nada tiene que ver con planteos tipológicos, sino conceptuales y de organización estratégica general-. Lo que tiene gran aceptación entre los desarrolladores urbanos públicos y privados argentinos es el modelo de suburbio-jardín desarrollado en Inglaterra y más tarde en Estados Unidos, que se presenta como heredero del modelo de ciudad jardín de Howard, y que pretende conseguir sus ventajas estéticas, higiénicas y económicas, pero a través de urbanizaciones residenciales -monofuncionales- dependientes de un centro urbano existente, contruidos sobre áreas periurbanas a lo largo de una red de vías rápidas de transporte¹.

Dolores Hayden (2009) describe este modelo de extensiones suburbanas que aparecieron en EEUU desde 1820, sin relación teórica con las ciudades jardín, pero emparentadas con las ideas de Raymond Unwin (1912, 1909) sobre rentabilidad económica de la urbanización de la periferia rural de las ciudades, aprovechando la red de transporte, y que se promueven como la manera de obtener una propiedad inmueble (parte indispensable del *American Dream* y de las políticas de colonización territorial del gobierno de EEUU) y al mismo tiempo alejarse de los “males de la gran ciudad”, y la vida en una porción de tierra que permita, entre otras cosas, el cultivo de una huerta familiar², valo-

1. Esto contradice su postulado de contener el crecimiento por extensión de las ciudades que invadía los terrenos de la campiña periurbana, y con el planteo teórico de Ebenezer Howard (2014): En su proyecto de ciudad jardín, Howard nunca menciona la vivienda unifamiliar aislada en una parcela individual como modelo de ocupación.

2. Unwin justificó previamente el mayor tamaño de la parcela para poder ser ocupado por un jardín que pudiera aprovecharse para cultivos (1909: 233). Sin embargo, esta superficie se estima en 100 m²/persona, siendo necesarios 400 a 600 m² de huerto sólo para producir lo necesario para una familia tipo de la época (5 a 7 personas). Las horas de trabajo que demandaría esta superficie productiva debería asignarse a los dos padres, y principalmente a la madre de la familia, ya que los niños escasamente podrían colaborar con el pesado trabajo. El padre tendría además, que trabajar fuera del hogar para asegurar el ingreso familiar. La resolución práctica de esta situación no fue desarrollada por ninguno de los promotores del “huerto familiar”. Nota: actualmente, y con familias que raramente superan las 4 personas, el programa Pro-Huerta del INTA contempla huertas familiares de 100 m², aunque sigue sin solucionarse las horas de trabajo necesarias para garantizar su producción (excesivas para dos personas adultas dedicadas en su tiempo no-laboral).

res que, como se explicó, son tomados por amplios sectores de la sociedad argentina¹ y sumados a la intención explícita de poblar el territorio.

Sin embargo, tanto el modelo de urbanización por extensión como el tamaño de las parcelas tiene otra justificación, a la que Unwin dedica casi la totalidad de *Nothing Gained by Overcrowding!* y la primera parte de *Town Planning in Practice*, y que es la principal razón de su éxito entre desarrolladores inmobiliarios: es una solución mucho más rentable de uso del suelo que la alternativa de parcelas con mayor densidad de ocupación. Según lo explica él mismo,

"[aplicando el modelo de baja densidad] si el número de casas que se puede construir sobre cada hectárea se reduce a la mitad, el resultado a efectos de los propietarios de terrenos será el de que cada año se precisará doble número de hectáreas edificables y, por ello, doble número de hectáreas aumentarán cada año su valor" (1909: 2).

Además de obligar a cada propietario a un mayor "consumo de tierra urbana forzado" (Goytia, 2015) en una urbanización con parcelas de mayor tamaño, el porcentaje de superficie destinada a calles e infraestructura disminuye considerablemente, reduciendo la inversión necesaria para urbanizar un terreno rural y aumentando en consecuencia la rentabilidad de este modelo con respecto a otro de mayor densidad y ocupación más compacta (Unwin, 1909: 2-25), tal como se explica en las imágenes 05 a 07 en páginas 120 y 121.

En las tablas donde Unwin presenta estas deducciones, acompañadas de gráficos que muestran las posibilidades de ocupación de este tipo de urbanizaciones también se muestra el aumento del valor por parcela debido a este modelo de uso del suelo, con el consiguiente aumento de valor de la vivienda. Por supuesto, no explica que este mayor costo debe ser afrontado por la población que se traslade a estas suburbanizaciones. Tampoco se muestra el aumento de los costos sociales² de infraestructura de transporte y servicios necesarios para vincular estas suburbanizaciones a la red de la ciudad principal, el paulatino colapso de las áreas centrales -únicos proveedores de servicios y equipamiento a escala urbana- ni los costes individuales de transporte que deberán afrontar sus habitantes³. Tampoco se explica el hecho de que el mayor coste final de cada parcela supone la imposibilidad de los obreros de pagar el costo de dependencia del centro lejos del área verde y lejos de los servicios urbanos (Mumford, 1945: 313-314).

Pese a eso, toda regulación, intervención o inversión en la estructura urbana -pública o privada- se hace siguiendo los postulados de este modelo residencial, destinado a la "familia ideal argentina". Las consecuencias de la rigidez de este modelo son reflejadas por la estructura urbana en su conjunto, donde la disposición de las fuentes de trabajo y producción, el equipamiento social, la red de transporte público, y hasta el espacio público son diseñadas con una población formada casi exclusivamente por este modelo⁴.

1 "He aquí su hogar (...) Con su huerta, que forma parte de su casa como el alma acompaña el cuerpo" (Pedro Tilli, Director de la Dirección [Nacional] de Vivienda en 1944, cit. en Liernur & Ballent, 2014: 450)

"[el huerto familiar brinda] la ocasión de un esparcimiento sano, una fuente de la cual obtener un complemento del salario y también un recurso en épocas de crisis económica (a los inquilinos no les faltarían nunca unas zanahorias" (Schreber, [ca.1850], cit. en Panerai et al., 1986: 147).

2 El concepto de costo social hace referencia al costo que no es soportado por el propietario de la tierra a urbanizar, ni por los usuarios finales de la misma, sino por el Estado y la sociedad en su conjunto. Comprende costos como los de la extensión de la infraestructura vial y de servicios hasta las nuevas urbanizaciones, subsidios al transporte público, pérdida de áreas de reserva natural o de explotación hortícola, modificación de las escorrentías de aguas de lluvia, entre otros.

3 A pesar de que esto ya había sido previsto por Camillo Sitte ([1889]1980: 354), que usaba como ejemplo el caso Buenos Aires, cuyos costos sociales y de infraestructura se dispararían hasta el infinito.

4 "Las actividades relacionadas con la atención y el cuidado de los niños y niñas, de las personas mayores y enfermas, así como todos los trabajos relativos a la higiene, alimentación y atención afectiva, se consideran

Se va a buscar la naturaleza a la periferia, sin entender que se lleva a la ciudad consigo. La sucesión de urbanizaciones una a continuación de la otra no da como resultado un conjunto de barrios jardín, sino un mar interminable de edificaciones, donde es imposible alcanzar los objetivos de “vivir rodeados de aire puro, verde y sol” que justifican este modelo.

“Las relaciones sociales se han vuelto imposibles. Los barrios recién construidos se preocupan solamente de dos únicos temas: la circulación en coche y el confort en casa. Son la triste expresión de la felicidad burguesa, donde toda preocupación lúdica parece ausente” (Constant, Otra ciudad para otra vida, en Andreotti & Costa, 1996: 92-95)

Aunque la urbanización por extensión a través de *loteos*¹ de barrios residenciales no es parte de un plan concertado y estructurado desde el Estado, tampoco es azarosa. Se realizan principalmente para permitir a los propietarios aprovechar la fuerte valorización de estas tierras (originalmente minifundios de producción hortícola) gracias a la extensión de redes de infraestructura urbana y la accesibilidad proporcionada por los nuevos medios de transporte vehicular (principalmente el automóvil).

La demanda de tierra urbanizada por el aumento de población urbana (que fue importante, 107% entre 1947 y 1970) no necesariamente se traduce en una rápida ocupación de estos barrios, que son consolidados recién en 1970. En este período, caracterizado por la gran cantidad de nueva tierra urbana que entra al mercado habitacional, la distribución de la población sigue las tendencias naturales de ocupación en el territorio estructuradas fuertemente por el mercado de suelo y los recursos de los que se dispusiera para adquirir la parcela, según principios de competencia y dominación (Park, 1999: 89-99).

“La tierra urbana acentuó su carácter de bien no homogéneo y esas diferencias se expresaron en los distintos precios de la tierra urbana. La renta urbana fue aumentando sostenida y paralelamente al crecimiento de las ciudades; sin embargo, los distintos elementos que conforman esa renta (renta diferencial, absoluta y especulativa) fueron afectados diferentemente de acuerdo con el uso de la tierra urbana. Esos comportamientos de los elementos de la renta urbana contribuyen a ilustrar algunos de los conflictos sociales que acompañan al proceso de urbanización” (Geller, 1978).

No sólo las grandes diferencias entre clases altas y obreras, sino también las sutiles diferencias dentro de la clase media se hacen evidentes: los barrios más cercanos al área central y en las áreas de mejor calidad ambiental (cercanas a parques o entornos “bucólicos suburbanos”), como es el caso de los barrios pericentrales, son ocupados por las clases con mayores recursos económicos: los barrios pericentrales se ubican en las tierras más cercanas al área central todavía vacantes, alejadas de la periferia industrial, con gran valor paisajístico y ambiental. Conforman “balcones” naturales, con visuales hacia el centro que evitan los problemas de contaminación o inundaciones de las partes más bajas de la ciudad², lo que supone un mayor valor relativo en el mercado. A medi-

solucionables de una manera ‘natural’, es decir, resueltos en la mayoría de los casos por mujeres. El sistema patriarcal naturaliza e invisibiliza estas tareas realizadas por las mujeres, lo que lleva a que también sean olvidadas a la hora de planificar el territorio y de concebir políticas públicas” (Casanovas y Gutiérrez Valdivia, 2013: 28).

Ver, por ejemplo, los trabajos de Zaida Muxí (2013, 2006) y Montaner, Muxí & Falagán (2011) sobre la exclusión de la mujer debida al planeamiento urbano centrado en este modelo.

1 La palabra hace referencia a la subdivisión de una gran parcela en las pequeñas fracciones que corresponden a parcelas de uso residencial urbano. Su origen proviene del término *lote*, sinónimo de parcela utilizado en Argentina y otros países latinoamericanos.

2 Estas áreas no habían sido ocupadas hasta entonces debido a condiciones topográficas que dificultaban su acceso desde el centro de la ciudad, o por encontrarse en áreas inundables, que encarecían su urbanización. Pero la presión del crecimiento demográfico y las estrategias de los especuladores inmobiliarios

Diagram I.

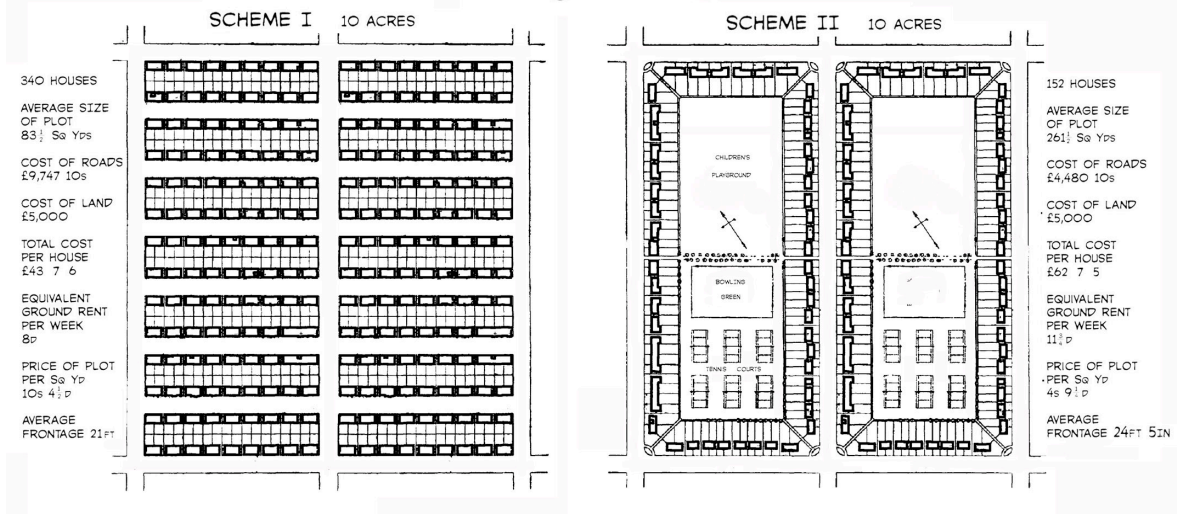
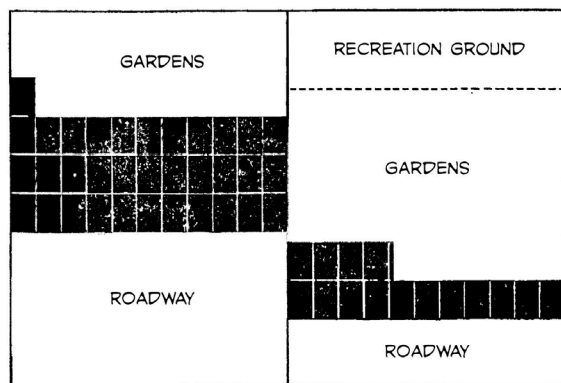
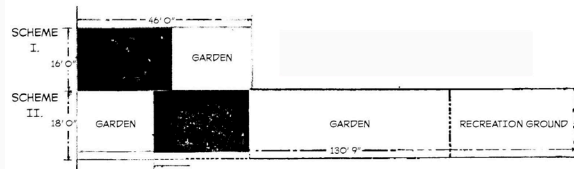


Diagram II.

SCHEME I. ONE ACRE. SCHEME II. ONE ACRE.



ONE PLOT TO ENLARGED SCALE



EFFECT OF TWO SYSTEMS OF DEVELOPMENT ON EACH ACRE AND EACH PLOT.

(Arriba)

Imagen 05: Diagrama comparativo del "rendimiento" de 10 acres de terreno a urbanizar, de acuerdo al modelo compacto (Izquierda) y al modelo de baja densidad propuesto (Derecha)

Fuente: Unwin, 1912.

(Abajo)

Imagen 06: Diagrama comparativo de la superficie ocupada por los distintos usos del suelo en 1 acre de terreno a urbanizar, de acuerdo al modelo compacto y al modelo de baja densidad propuesto

Se muestra la comparación en un acre de terreno (Izquierda) y en una parcela individual (Derecha)

Fuente: Unwin (1912).

Diagram IV.

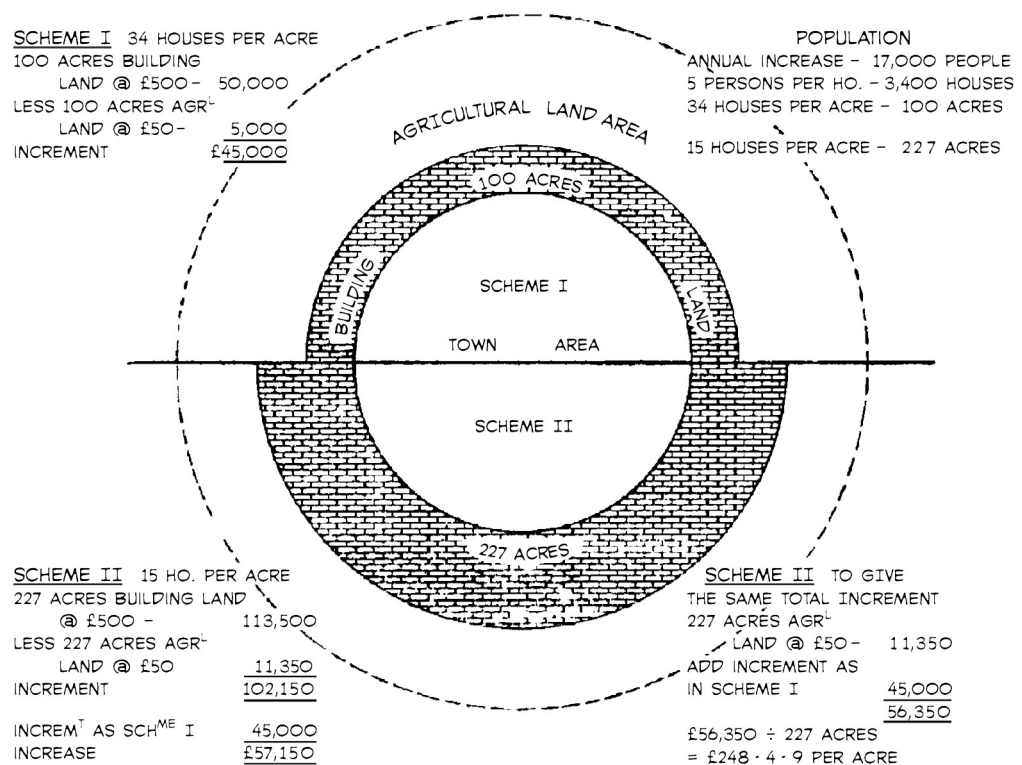


Imagen 07: Esquema que muestra la superficie de suelo periurbano necesario para albergar a una determinada cantidad de hogares, de acuerdo al modelo compacto (Arriba) y al modelo de baja densidad propuesto (Abajo)

Fuente: Unwin (1912).

da que los loteos se ubican en zonas más alejadas al centro, o directamente en medio de áreas rurales o industriales, son ocupados por los grupos de menores recursos, en relación inversa entre la distancia a las áreas de mejor calidad urbana y los recursos disponibles.

La regulación del Estado de la ordenación del territorio también retroalimenta esta lógica “natural”. Los distintos planes de ordenamiento y las sucesivas ordenanzas de ocupación y uso del suelo reflejan el modelo de ocupación del territorio de acuerdo a las “racionales y eficientes” lógicas del mercado. Para esto, la zonificación es el instrumento más utilizado.

La ciudad zonificada

La zonificación es un instrumento de planificación del uso del suelo urbano utilizado por los gobiernos locales, no sólo en Argentina sino en gran parte del mundo. En la práctica, la zonificación se basa en la clasificación de áreas de acuerdo a los usos que se permiten o prohíben en ellas, y se complementa con regulaciones sobre la densidad de ocupación¹, la altura de las edificaciones, la superficie a ocupar en la parcela y así sucesivamente. En el contexto técnico local, se sostiene que

“Las ordenanzas de zonificación representan el reconocimiento legal de que la comunidad tiene derecho a proteger su espacio contra las consecuencias que traería consigo la depreciación del valor de las propiedades y el perjuicio para la salud, las costumbres o la seguridad de los residentes de un área determinada” (Ramacciotti, 1980: 5).

En general, las razones que justifican este instrumento son la menor congestión en las calles; protección ante incendios, sismos y otras situaciones peligrosas; fomentar la salud y el bienestar general; proporcionar la cantidad correcta de luz y aire; evitar una concentración indebida de la población y satisfacer la prestación adecuada de servicios públicos. En el caso particular de Córdoba -y puede generalizarse esta situación a la mayor parte de los casos de regulación en Argentina-, aunque implementados desde un enfoque positivista del planeamiento que prioriza valores humanistas y paternalistas, la zonificación sirve a intereses mucho más mezquinos.

Esta herramienta garantiza la separación de usos en la ciudad: algunas áreas son destinadas a vivienda, otras a comercio, otras a industria. Pero lo más importante es que genera zonas homogéneas donde garantiza que usos (o población) no deseados quedan excluidos. La zonificación se promociona como instrumento de ordenamiento, pero opera como instrumento de exclusión.

Comenzando por la restricción principal de los usos de servicios y la máxima edificabilidad exclusivamente a las áreas centrales, ya en el plan de 1927 se definen sectores “residenciales” cercanos al área central, diferenciados de los sectores de “residencias obreras”, alejados de la zona de servicios pero cerca o dentro de las áreas industriales, donde sólo se evidencia la ventaja “mercantil” de proporcionar las medidas mínimas de accesibilidad al lugar de trabajo a esta clase social. Esto establece las zonas residenciales burguesas en las áreas con mejores cualidades dentro de la estructura urbana²

obligaron a realizar importantes obras de infraestructura -algunas incluso con posterioridad a su ocupación-, para resolver problemas de inundaciones y deslizamientos de tierra.

1 La densidad de ocupación se refiere tanto a los metros cúbicos que se pueden construir en una parcela, como a la cantidad de personas que pueden hacer uso de una parcela.

2 Se prohibía la construcción de “casas de vecindad, de comercio, talleres, fábricas, usinas, institutos o sanatorios, y en general, cualquier negocio o industria” (Carrasco, 1927: 140), que escapara al modelo de vivienda unifamiliar burguesa en un barrio jardín residencial.

ZONIZACIÓN: CLASIFICACION DE LAS AREAS RESPECTO AL DESTINO						
ZONAS	CONSTRUCCIONES					
	ADMITIDAS			ADMITIDAS CONDICIONALMENTE		
1 RESIDENCIALES	habitaciones en general de tipo intensivo " " semi intensivo " " extensivo			tiendas oficinas iglesias lugares de reunion garages, mercados y demas servicios del barrio		
2 COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA	oficinas en general grandes tiendas tiendas lugares de reunion			habitaciones en general garages		
3 INDUSTRIAL pesadas, livianas, y ferrocarriles, puertos, depositos	Edificios industriales y sus ofic. depositos, generales ferrocarriles			alojamiento para el personal de custodia y guardia		
4 ZONAS LIBRES a) parques y jardines b) rurales	edificios y habitaciones para usos agricolas y rurales limitados a la exigencia de la conduccion del campo			lugares de reunion, escuelas, instituciones asistenciales, sanitarias, iglesias etc.		
Densidad edilicia: relacion entre la pobl. habitant. y la sup. edificatoria sin sup. de grandes calles. Densidad territorial: relacion entre el numero de y la sup. comprendida en el perimetro de jardines y parques publicos, escuelas, mercados etc. aglomerado urbano en su area total						
PROPORCIONAMIENTO DE LA SUPERFICIE DE UNA CIUDAD CON UNA DENSIDAD TERRITORIAL DE 100 A 150 HABITANTES POR HECTAREA						
1 EDIFICIA	65 %					
2 CALLES	21 %					
3 DEPORTES	7 %					
4 CAMPO DE JUEGOS PARA NINOS	0,25 %					
5 PARQUES	5,5 %					
6 PASEOS	1,25 %					
TOTALES	100 %					4 6
ZONA VERDE: A CADA HABITANTE DE CIUDAD MODERNA SE DEBE ASIGNAR ~30 m ² DOS METODOS PARA SUBDIVIDIR RACIONALMENTE EL VERDE CORRESPONDIENTE A CADA HABIT.						
1 recintos de juego con arena p/ninos	0,08					
2 plazas de reposo con bancos	0,12					
3 campos de juego	3,00					
4 parques y jardines	3,70					
5 bosques	14,25					
6 fajas verdes de union y paseo	0,07					
7 cementerios, de ropueros, plazas de armas etc.	12,00					
total por hab	30,00					2
total por hab ~ 30 m ²						
RELACION ENTRE DENSIDAD EDILICIA Y SUPERFICIE EN LA CIUDAD MODERNA						
DENSIDAD POR HECTAREA	METRO ² POR HABITANTE	SUPERFICIE EN HECTAREAS PARA UNA CIUDAD DE				
		10.000 habit.	30.000 habit.	50.000 habit.	100.000 habit.	200.000 habit.
150	66,00	67	200	336	666	1334
200	50,00	50	150	250	500	1000
250	40,00	40	120	200	400	800
300	33,33	34	100	167	333	667
350	28,57	29	86	142	286	572
400	25,00	25	75	125	250	500
500	20,00	20	60	100	200	400

Imagen 08: Cuadro de zonización urbana (sic) según Ernesto La Padula

Se destaca el rigor en la separación entre las distintas actividades y la proporción entre las superficies destinadas a edificaciones (65%) y circulación (21%), que destina sólo un 7% de la superficie urbana a espacios públicos de encuentro y permanencia. Compárense estas proporciones con las de los patrones de territorialización actuales analizados en el capítulo 08 (tablas 12 a 15 en páginas 318 y 319).

Fuente: La Padula (1957b: 2).

y consolida las áreas periurbanas industriales -las de peor calidad urbana y ambiental- como residencia de las clases proletarias.

Igualmente, en el Plan Regulador de 1957, la necesidad de “ubicar a la población en razón de sus actividades” (La Padula, 1957b: 23) es una carta libre para la fragmentación social y la ubicación de barrios obreros en las zonas industriales, mientras que los barrios de más categoría se ubican cerca del área central de servicios.

De hecho, desde sus inicios, la zonificación ganó adeptos debido a ser un instrumento útil para garantizar el valor de la tierra urbana, y asegurar las inversiones de los propietarios, más que en un verdadero “bienestar urbano” (Tella, 2012; Harvey, 2010). Esto se refleja hasta hoy en las ordenanzas de uso del suelo, donde las áreas industriales periurbanas son acompañadas por las únicas áreas disponibles para planes de vivienda social, mientras que las áreas centrales y de mejores condiciones urbanas y ambientales se destinan a urbanizaciones tipo jardín, con serias limitaciones a la localización de vivienda colectiva y cualquier tipo de actividad no residencial. Esto no se limita sólo a la distribución de actividades; la zonificación excluyente se articula con los estándares diferenciales para distintas áreas de la ciudad, uno de los mayores signos de desigualdad impuestos por el Estado¹.

“Las normas no determinan en forma expresa la segregación o la integración, pero por las características de los indicadores urbanísticos que se proponen definen la orientación socioeconómica [y] la atracción-repulsión de determinados tipos de actividad o población” (Tecco & Valdés, 2006).

Inicialmente, estos estándares fueron promovidos para asegurar la calidad de vida de todas las personas. Pero si esta política significara ser diseñada para proteger a los grupos más necesitados, sería suficiente establecer un estándar mínimo para asegurar condiciones mínimas de habitabilidad y calidad urbana. Las diferencias entre grupos de diferentes recursos socioeconómicos deberían entonces basarse en cambios hechos en privado, más allá de los estándares mínimos asegurados por el estado, según la capacidad de los recursos y los patrones sociales, culturales y económicos de cada grupo.

Sin embargo, la regulación establece distintos estándares mínimos: las zonas de mejor calidad urbana y ambiental (algunas de las cuales ya estaban consolidadas como barrios de la alta burguesía) deben tener parcelas mayores -que no pueden ser subdivididas-, con un muy bajo porcentaje de ocupación total, destinando una mayor área a parques y jardines. Las zonas donde pueden obtenerse parcelas de menor superficie y mayor edificabilidad están ubicadas en la periferia, cerca o directamente en áreas industriales (Carrasco, 1927; La Padula, 1957c)².

La zonificación, tal como se ha implementado en Córdoba, tiende no sólo a reproducir en el territorio la división de estratos socioeconómicos, sino también a reforzar espacialmente las barreras de movilidad entre estos grupos, definiendo las oportunidades o imposibilidades de “accesibilidad al mercado urbano”, en cuanto a beneficios de la urbanización, acceso a información y capacidad de acción. En una ciudad con una estructura fuertemente centralizada, como es el caso de Córdoba, el acceso a servicios, equipamiento y espacio público de calidad es inversamente proporcional a la distancia al área central.

1 Véase también Topalov (1979: 69 y ss.) para un desarrollo de la cuestión de la vivienda obrera, su diseño, localización y financiamiento.

2 Ver también la legislación vigente en la ciudad: Ordenanza Municipal sobre Fraccionamiento de tierras, 8060 (1985); Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo en el Área Central (y modificatorias), 8057 (1985); Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo Urbano (y modificatorias), 8256 (1986); Ordenanza Municipal sobre modificaciones a las Ordenanzas de ocupación y uso del suelo de toda la ciudad y del área central, 10006 (1998).

La aplicación de distintos estándares funciona por exclusión: hace virtualmente imposible incluir patrones de ocupación más accesibles en zonas valiosas dentro de la estructura urbana, mientras que se puede incluir siempre intervenciones de estándares cada vez más altos en cualquier zona, favoreciendo la expulsión de población de estratos más bajos a áreas de inferior calidad. Por último, a través de la zonificación excluyente impuesta por el Estado, la ciudad se configura como una suma de enclaves homogéneos, funcional y socioeconómicamente, desarticulados entre sí.

En este marco, los barrios pericentrales se generaron en áreas que, si bien no seguían los estándares más altos de la ciudad, eran relativamente más altos que el promedio. Como resultado, se consolidaron como barrios residenciales de clase media y media-alta, prácticamente monofuncionales, con una densidad de ocupación muy baja, principalmente con casas unifamiliares individuales. Aunque aparecen pequeñas áreas de comercio y servicio a escala barrial en las vías de comunicación con el centro urbano, se depende fuertemente del centro de la ciudad para equipamiento y servicios con algún grado de complejidad, y sectores urbanos más o menos alejados donde se instalan las actividades productivas y de servicios a escala urbana. A estos lugares de trabajo, ocio y cualquier otro tipo de actividad que no sea la netamente residencial, se accede por medio del automóvil particular o, en última instancia, el transporte público. Las calles de estos barrios están desiertas durante gran parte del día; sólo temprano por la mañana o por la tarde se concentra el tránsito que se dirige (o regresa) de realizar las otras “actividades esenciales para el ser humano”: trabajar, estudiar, divertirse, socializar.

La ciudad *stencil*

El modelo de urbanización suburbano se reproduce en el territorio de la ciudad en fragmentos yuxtapuestos (Panerai, Castex, & Depaule, 1986: 27), a lo largo de los corredores viales principales, donde diferentes minifundios de la periferia son convertidos en suelo urbano, y *loteados* en parcelas individuales. Estos loteos son diseñados individualmente y sin solución de continuidad entre sí o con el resto de la ciudad; en las situaciones más afortunadas, el borde entre diferentes loteos está articulado por una avenida o *boulevard*, pero en la mayoría de los casos el trazado de calles y manzanas se interrumpe o cambia de patrón sin razón territorial aparente¹. Cada nueva anexión es en realidad un fragmento que sólo necesita vincularse al centro urbano, o a áreas productivas -industriales-, o de servicios a través de la red vial, aprovechando las ventajas del transporte público y la aparición del automóvil particular.

El diseño de cada loteo continua la tradición heredada desde la colonia y mantenida en la primera expansión de los barrios pueblo: la discusión iniciada en Europa y Estados Unidos a fines del siglo XIX, sobre *krumme oder gerade Straßen*, y que parecía ganada por los partidarios de la planificación orgánica² que ya se imponía en los suburbios norteamericanos, se resuelve en el contexto argentino por el trazado reticular regular. Sus fundamentos son la simplicidad y rapidez de proyectación/ejecución sobre el territorio, y facilitar el “tránsito de vehículos modernos” a mayor velocidad (Collins & Collins, 1980: 28-36)³.

1 Véase sobre este tema, el trabajo de Adrián Gorelik sobre Buenos Aires: *La grilla y el parque* (2010).

2 Recuérdense las premisas del plan de Carrasco descritas anteriormente.

3 Además de estas intenciones explícitas, su utilización se vinculó a un proceso iniciado a comienzos del siglo XIX en Argentina, en que se instalaron las prácticas regularizadoras de los ingenieros topógrafos europeos llegados al país (Gómez Pintus, 2015), para facilitar las operaciones inmobiliarias.

El trazado reticular se impone sobre colinas, barrancas, incluso cursos de agua temporales como si se aplicara un patrón sobre el territorio con la técnica del *stencil*¹, en operaciones de extensión sucesivas, sin solución de continuidad entre sí o con el territorio, produciendo un conflicto entre la organización abstracta y la realidad física del terreno: la capacidad unificadora de la lógica del crecimiento en extensión siguiendo el mismo patrón y módulo de trazado en retícula se ve disminuida por la presencia de bordes -ya sea accidentes topográficos o la red vial trazada previamente- y por la concepción de cada loteo -cada nuevo barrio- como unidades residenciales independientes de su contexto inmediato.

El hecho de que los geómetras sean los que deciden en su tablero de dibujo el diseño de las ciudades sólo en planta -en lugar de un proyecto en tres dimensiones- y el uso indiscriminado del trazado reticular, son considerados inevitables debido al acelerado crecimiento de las ciudades modernas desde mediados del siglo XIX (Sitte, [1889]1890; Cerdá, 1867, 1859). Pero el hecho de que los elementos estructuradores del diseño sean la calle vehicular y la manzana, en lugar de los espacios públicos como las plazas, plazoletas, calles y patios internos -que eran los elementos organizadores de la trama en tejidos como los de las ciudades “tradicionales” de Europa-, significa una mutación importante del tejido urbano.

La estructura reticular regular sirvió de soporte a una organización compleja en los orígenes coloniales, y sólo fue alterada sutilmente para lograr cierta organización espacial a fines del siglo XIX. Pero en el siglo XX, la estructura anodina del *Rechteckige* se desarrolla en todo su potencial: la uniformidad en el trazado y los fraccionamientos de este período impiden cualquier jerarquización espacial; las plazas y avenidas que estructuran el centro de la ciudad y los barrios pueblo no tienen cabida en el nuevo modelo de crecimiento por extensión *ad infinitum*.

La implantación de un centro vecinal, un mercado, o cualquier elemento que interrumpa la monotonía de la cuadrícula es considerado innecesario, quizás debido a la emergencia del crecimiento de la ciudad, pero más probablemente debido a intenciones de maximizar la rentabilidad del nuevo suelo urbano. Los espacios destinados a escuelas, plaza y otros equipamientos urbanos son distribuidos de forma azarosa en el trazado, sólo para cumplir con una dotación mínima exigida para regularizar jurídicamente el loteo. El espacio público se reduce al mínimo indispensable. Las plazas y los espacios verdes públicos quedan relegados en este tipo de trazados a una manzana o media manzana -generalmente aislada en el medio del trazado-, sin mayor estudio de diseño urbano o paisajístico.

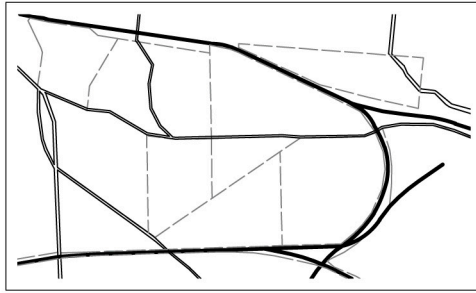
La plaza pierde toda connotación de espacio público de encuentro o representatividad comunitaria. Queda reducida a un espacio ajardinado a medio camino entre los patios privados de las viviendas y los parques públicos. Y aunque tiene la misma escala que la plaza principal de la ciudad, no es un espacio nodal de la estructura urbana; aparece como un dispositivo “aireador” del tejido construido², colocado más o menos en el centro del loteo. Es un espacio vacío ajardinado cuya posición, escala, estructura, programa y articulación con el resto de los espacios públicos es insuficiente para lograr

1 <https://es.wikipedia.org/wiki/Estarcido>

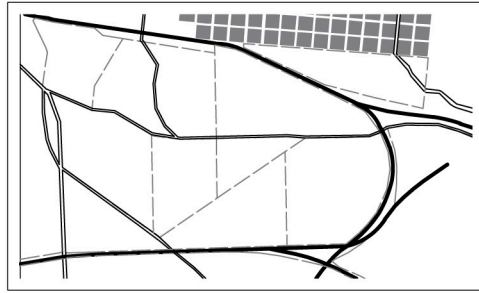
2 Al igual que Jane Jacobs (1961), Camillo Sitte niega los beneficios directos de la oxigenación del aire con espacios verdes; sin embargo, afirma el valor estético de los grupos de árboles, su potencial estímulo sensorial, y formador de microclimas (sombra y frescura) pero en una escala micro. (Apéndice “Del empleo de la vegetación en las grandes ciudades” [1889]1980: 351 y ss.)

Entre las críticas al diseño de las plazas de barrios (los squares), Sitte enumera sus lados abiertos, que no ofrecen protección del clima; sus dimensiones son demasiado grandes, fuera de escala para dar sensación de cobijo a los usuarios u ofrecen demasiada exposición, sobre todo para cruzarlos; no hay actividades convocantes de gente; cuando hay muchos árboles, se transforman en barreras visuales que empeoran la inseguridad (Sitte, [1889]1980: 344 y ss.).

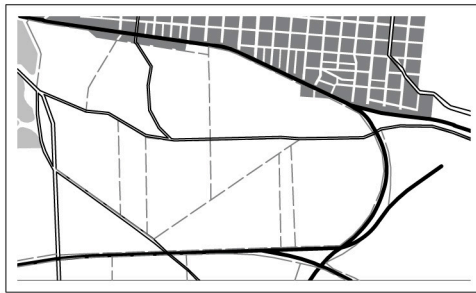
1890



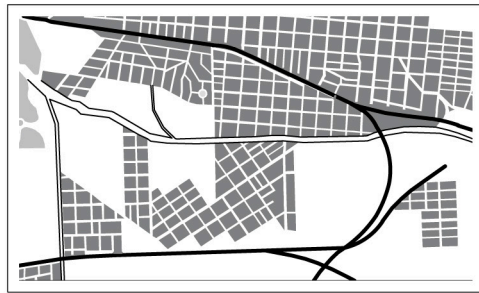
1927



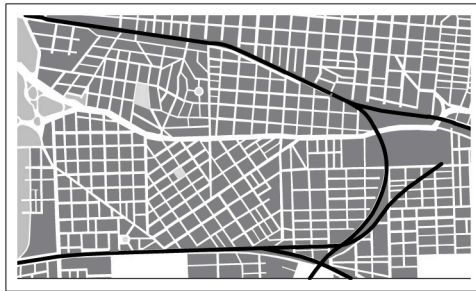
1940



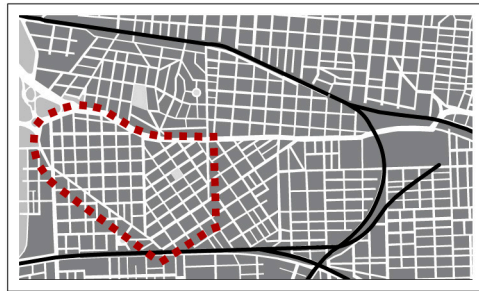
1960



1970



2000



Plano 07: Desarrollo histórico del trazado y ocupación de los barrios Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa

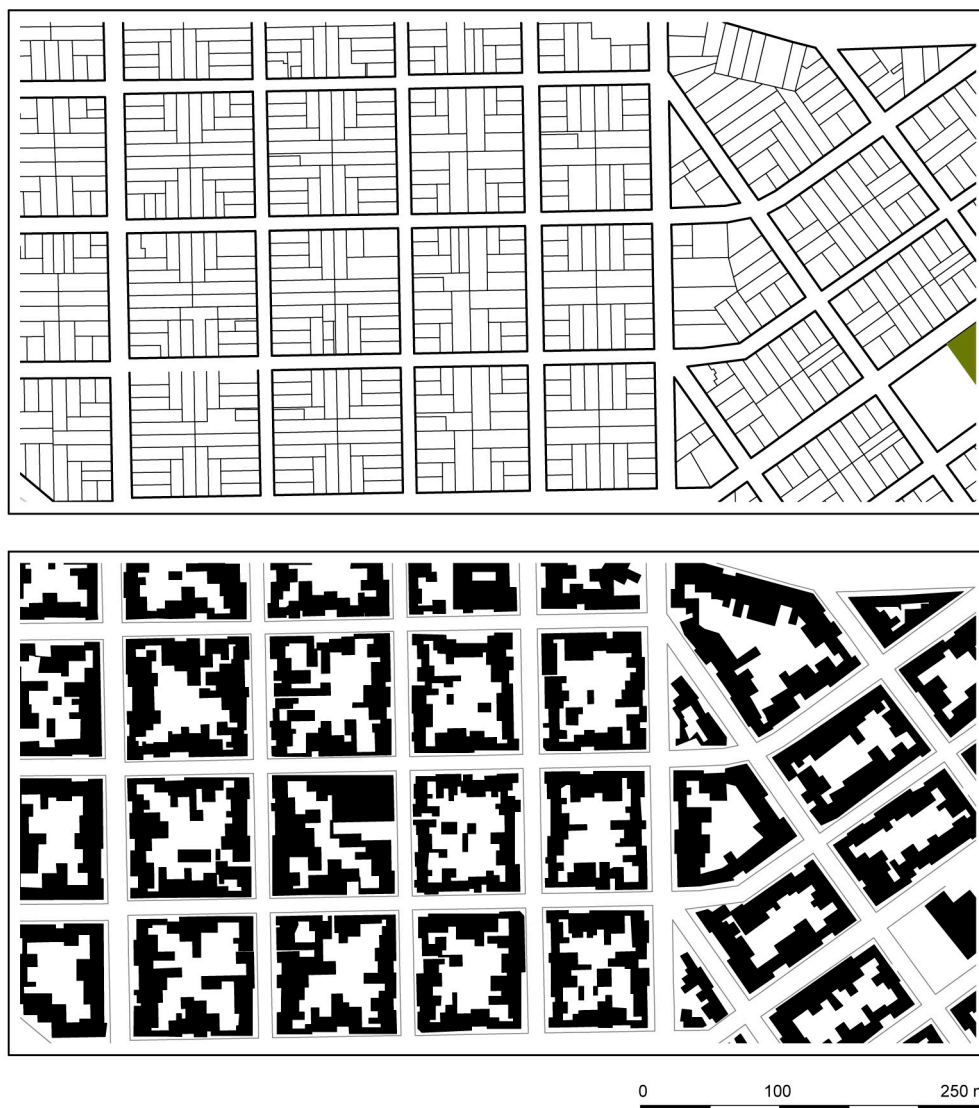
En rojo se señalan los mencionados barrios. Alrededor, comenzando por la esquina superior izquierda y en sentido horario, están los barrios Crisol Norte, Maipú sección II, Sarmiento, Colón y Villa Revol anexa.

En línea de trazos se indican las parcelas rurales originales; las líneas gruesas indican el trazado de vías de ferrocarril.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de la Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba.



*Imagen 09: Fotografía satelital de un sector de Crisol Sur y Maipú sección I en 2012
Fuente: Google Maps (www.maps.google.com). Esta imagen fue recuperada en el año 2012. Actualmente no disponible como vista aérea en perspectiva a 45°, sino como proyección horizontal.*



(Arriba)

Plano 08: Trazado del fraccionamiento en parcelas de un sector de Crisol Sur y Maipú sección I en 2012

Fuente: Boccolini (2013), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

(Abajo)

Plano 09: Plano Noll que muestra la superficie ocupada de un sector de Crisol Sur y Maipú sección I en 2012

Fuente: Boccolini (2013), con base en datos de Google Maps (www.maps.google.com.ar) y la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

una apropiación de los habitantes del barrio. Sólo los niños pequeños son llevados allí (siempre vigilados por los adultos), pero lo abandonan apenas llega la adolescencia, en busca de otros espacios de encuentro más apropiados (y a los que no han sido llevados obligadamente): apenas pueden elegir, las personas evitan la plaza de estos barrios.

La calle es el espacio público por excelencia de estos barrios, pero se reduce a mero espacio de circulación. Además, el diseño del trazado se realiza de forma tal que la relación entre superficie destinada a comercializar (parcelas) y la destinada a acceso a esas parcelas (calles) sea la mayor posible:

“[en las urbanizaciones se debe] evitar el despilfarro de la cosa pública, es decir garantizar económicamente un buen plan, [lo que] significa determinar los límites de la relación entre áreas edificadas y espacios libres. Las primeras representan el activo, las segundas, el pasivo (gastos de expropiación, de construcción y conservación, transportes, canalizaciones, etcétera) (...)”

“Con este criterio, los cruces de calles deben reducirse al mínimo, dando por consiguiente a la manzana el mayor ancho posible” (La Padula, 1957b: 22).

Por lo tanto, el ancho de las calles será constante y el mínimo indispensable para permitir la circulación, (10 a 12 m, constantes en todos los loteos de la época y apenas suficientes para permitir el paso de vehículos de tamaño pequeño y dos franjas peatonales de 1,5 m a cada lado) trazadas de forma tal de lograr manzanas que tengan lados de la mayor longitud posible, manteniendo la superficie de calles necesarias al mínimo. Además, la falta de continuidad del trazado de calles entre loteos restringe el acceso a personas o vehículos de paso, que se limitan a circular por las avenidas de borde. El uso de las calles se reduce principalmente a los habitantes del barrio, en su camino desde o hacia las avenidas que comunican con áreas de servicios.

Si bien el ancho de calles se ajusta a los nuevos vehículos a motor, en las manzanas se sigue la escala del trazado predominante de la época colonial: manzanas cuadradas de 1 Ha aproximadamente y cruces entre calles cada 100 m o menos, con parcelas de 10 m de frente a ambos lados de la calle. Esto significa que, aunque el trazado y la organización funcional están basados en la movilidad vehicular de gran velocidad, el tejido construido en concreto tiene la misma escala que la ciudad peatonal de la época colonial¹.

Siguiendo los criterios de eficiencia que guiaron el diseño de las manzanas en una retícula uniforme, se diseñan también las parcelas individuales. Los frentes de las parcelas son lo más estrecho posible, para lograr la mayor cantidad de parcelas por manzana, y de frente constante de 10 m, para facilitar el cálculo de valor de venta de las parcelas². Las parcelas resultantes son, necesariamente, más desarrolladas en profundidad que en su línea de frente. La única variedad está en la profundidad de cada parcela hasta el centro de la manzana, debido al patrón de fraccionamiento en X (Merro Johnston, 2009), y las pocas manzanas que no tienen un trazado cuadrangular, generalmente las ubicadas en los bordes de cada loteo. Las “manzanas de borde” articulan la regularidad del loteo con la irregularidad de los bordes, originados en los límites de propiedad del minifundio original, las vías de circulación existentes o la topografía del terreno, tal como puede verse en el plano 07 en página 127.

1 La retícula estaba formada por manzanas cuadradas de 440 pies (aproximadamente 123 m) de lado delimitadas por calles perpendiculares entre sí de 40 pies de ancho (aproximadamente 11 m) (Page, 2008: 93-98).

2 Para el cálculo del valor de una parcela se deben analizar numerosas variables, por lo que en un conjunto de parcelas diferentes, determinar el valor de cada una suele ser muy engorroso. Al igualar la mayor cantidad de variables posibles (ancho del frente a la vía pública, características de esa vía pública, etc.) se facilita el cálculo y las operaciones de venta y/o especulación.

Territorialización en la microescala: las parcelas en la manzana

En el patrón de fraccionamiento en X, cada parcela está yuxtapuesta a múltiples parcelas frentistas a otras calles que limitan la manzana. Sin embargo, la relación entre parcelas se limita a la mera colindancia, a la contigüidad física al compartir un límite medianero de construcción obligatoria¹. Cualquier tipo de relación a través de estos límites es fuertemente impedido por la normativa, que se encarga expresamente de evitarlas². Esto implica que cada parcela debería estar desconectada de las otras parcelas la manzana, impidiendo el intercambio de cualquier tipo de información (visual, sonora, olfativa, interpersonal). La conexión necesaria entre parcelas debe realizarse utilizando la vía pública como interfase.

Por su parte, la vinculación de cada parcela con la vía pública es filtrada, controlada y dosificada cuidadosamente. Cada parcela construye una fachada más o menos perforada que permite un control total sobre el acceso al interior de la misma. El espacio público queda separado completamente del espacio privado, así como las actividades públicas quedan totalmente separadas de las actividades domésticas -más íntimas- que se desarrollan en el interior de cada parcela. La conexión con la vía pública puede asimilarse a un dispositivo de intercambio de información y recursos entre la parcela y el resto del sistema, quedando relegada formalmente a la fachada principal (representación simbólica del espacio doméstico construido en el interior) y funcionalmente a la puerta de entrada o la puerta del garaje (diafragma entre lo público y lo privado). Esta organización topológica de las parcelas entre sí (a través de muros medianeros) y con el espacio público (a través de la fachada) condiciona fuertemente tanto su organización interna como la organización del tejido en general.

En estas condiciones de relación entre los distintos elementos que definen la ocupación del territorio -la calle, la manzana y la parcela-, fachadas y muros medianeros definirán en gran parte los intercambios posibles entre las parcelas que conforman el tejido de los barrios pericentrales y entre ellas y el resto de la estructura urbana. La sucesión de fachadas contiguas funciona como telón de fondo del escenario del espacio público, situación que sigue las pautas fijadas desde la época colonial.

La trama reticular tiene dos lecturas simultáneas. Una entiende que la unidad básica obtenida es la manzana, partiendo del problema de la ubicación de las actividades en el territorio. La otra entiende que la unidad básica de la retícula es el cruce, que materializa la red de intercambios y encuentros entre los agentes de cada una de las unidades independientes que forman los bloques (Liernur & Ballent, 2014: 389). Aunque el diseño de los trazados urbanos y la regulación urbana plantean “islas” de propiedad privada separadas por la calle³, la concepción de las manzanas como unidades barriales

1 La existencia obligatoria de muros sobre las líneas divisorias -ejes medianeros- de cada parcela tiene connotaciones legales, interpersonales, técnicas y económicas que no se han agotado tras un análisis que en Argentina puede rastrearse hasta tratados de derecho romano de más de 20 siglos de antigüedad. Las implicaciones del condominio forzoso del muro medianero y sus implicancias para los vecinos colindantes escapan al alcance de este trabajo, pero se ha usado como referencia el libro de Héctor Garaffo *El ABC de la medianería* (2005), de expresa orientación a ingenieros y arquitectos como base de este tema.

2 Ver, por ejemplo, las disposiciones de la Ordenanza 9387/95 sobre el Código de edificación, en cuanto a la prohibición de visuales, ventilación y servidumbres de paso entre parcelas.

3 La concepción de la manzana como unidad de significado está dada por la concepción de las manzanas como el espacio negativo de las vías de circulación, tal como planteara Cerdá (1867: 362-364). Siguiendo su razonamiento, las “islas” delimitadas por la red vial debían ser tratadas como unidades, como “urbes en miniatura”, y considerar una organización funcional introvertida hacia el corazón de la manzana. Llega al extremo de proponer el uso del término “islas” para reemplazar el de “manzanas” (queriendo derivarlo del término latino *insulae*, que, sin embargo, obedecía a particiones del suelo urbano determinadas por cuestiones religiosas más profundas), haciendo hincapié en el aislamiento que representan las vías de circulación

no se concreta debido a las fuertes restricciones jurídicas a los vínculos entre parcelas. Los habitantes no perciben la manzana como una unidad urbana; la primera unidad de significado comunitario es la *cuadra*, es decir, el conjunto de parcelas frentistas a ambos lados de un tramo de calle; la unidad básica de funcionamiento del barrio no se encuentra en las parcelas que conforman la manzana, lugar de lo privado, sino por el vacío del cruce, lugar de lo público.

Lógica “parcela a parcela” La tradición de Al Andalúz en la ciudad jardín

Luego de lotear, las parcelas son vendidas a propietarios individuales, que construyen sus viviendas por autogestión en un proceso dilatado incluso por décadas. Este proceso de consolidación “parcela a parcela” (Corti, 2015) determina el grano y la escala del tejido construido. La existencia de múltiples propietarios hace que las intervenciones en el tejido sean fragmentadas; prima la iniciativa individual, la expresión personal aislada del contexto inmediato. Sin embargo, es posible detectar patrones generales de ocupación.

En una trama definida por la cuadrícula y el parcelamiento anodinos, se consagra definitivamente el modelo residencial que repite la ocupación de las parcelas con una vivienda unifamiliar entre muros medianeros, un jardín delantero y un patio trasero. El *grano* resultante¹ de este proceso es pequeño y rugoso². Las calles se ensanchan visualmente con los jardines delanteros, y los frentes de vereda tienen un cierre continuo, con edificaciones de una o dos plantas. El interior de las manzanas se destina a los patios individuales, conformando *corazones de manzana* que -aunque fragmentados por los muros medianeros- funcionan como pulmones verdes del barrio³. En este modelo urbano pueden leerse varias influencias:

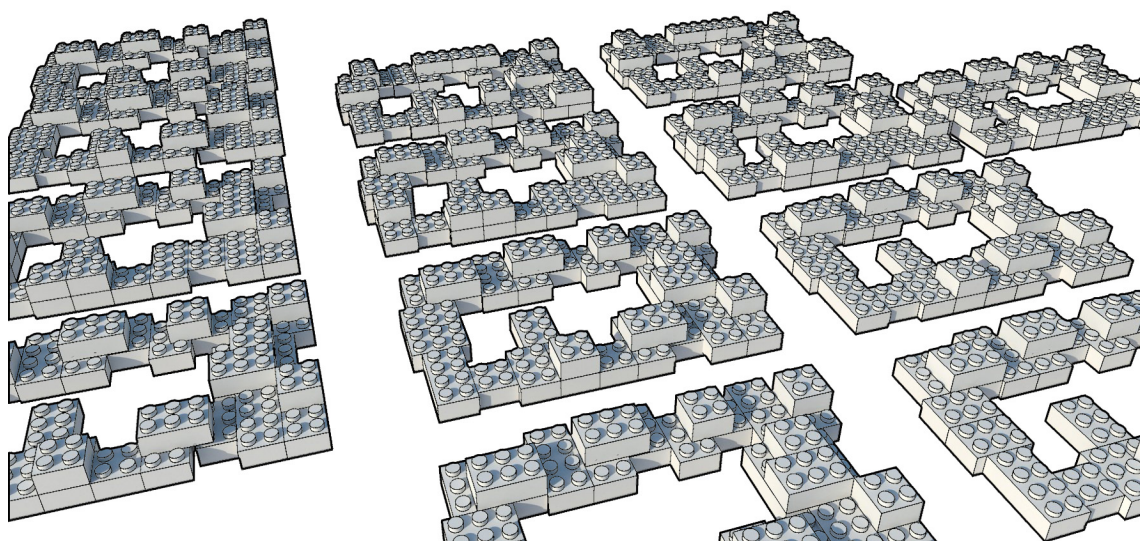
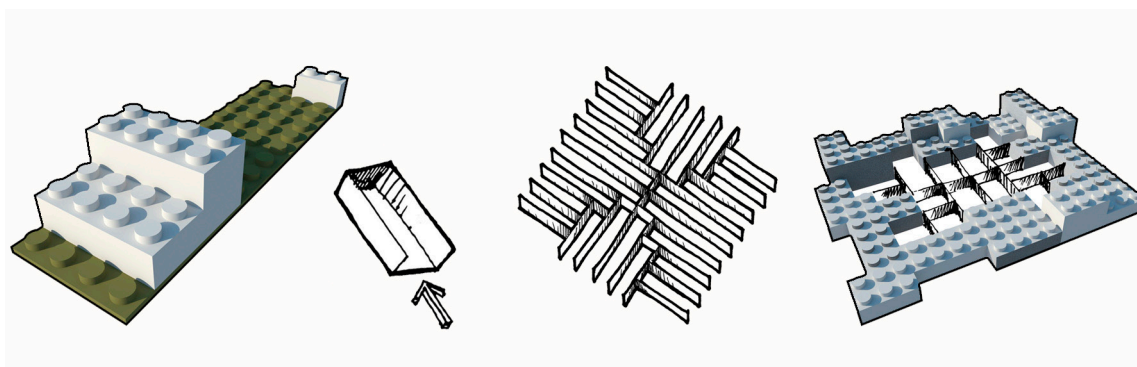
y llevando al extremo la importancia de la red viaria de una ciudad, al terminar por decidirse por el término “intervías” para designar la manzana (Cerdá, 1867: 365). Ver además la continuación de esta premisa en CIAM, 1957, y la famosa Ville Radieuse de Le Corbusier (1933). En el contexto local, ver Foglia, 1980: 4; Dirección de Planeamiento Urbano, 1978: 47; La Padula, 1957a y 1957c.

1 El *grano* del tejido urbano hace referencia a el tamaño de las partículas o bloques que forman el tejido construido de un área urbana. De acuerdo a su composición, puede ser pequeño o grande, compacto, desagregado, homogéneo, heterogéneo, etc. Hace referencia a la relación de las edificaciones y el vacío entre ellas, y sirve, entre otras cosas, para evaluar la fragmentación del tejido o la ocupación de un área a lo largo del tiempo.

2 La rugosidad del tejido es producto de la contradicción entre la dinámica de renovación de los modelos planeados y la dinámica de construcción del tejido, al juxtaponerse distintos estadios del desarrollo urbano en las parcelas que conforman la manzana o la cuadra. Por un lado, la propia dilatación en el tiempo del proceso de consolidación del tejido parcela a parcela. Por otro lado, la sucesión de numerosas regulaciones de ocupación del suelo, cambiando alturas, retiros, salientes, anchos de veredas y de calles, incluso dimensiones mínimas de frentes de parcelas. Como resultado, se percibe cierta *rugosidad* en el tejido, otro resultado de la tensión entre la lógica del modelo planeado y el modelo construido. La rugosidad del tejido construido de las ciudades latinoamericanas y su generación a través de la territorialización parcela a parcela dilatada en el tiempo ha sido estudiada por Omar París (2015, 2012).

3 La condición de “corazón de manzana”, un espacio verde formado por el conjunto de patios localizados en la parte posterior de todas las parcelas que conforman una manzana -y su potencial como “pulmón verde” del tejido urbano fue mencionado por Antonio Vilar en 1934 (cit. en Liernur & Ballent, 2014: 413) y pueden rastrearse hasta el *Plan de reforma y ensanche de Barcelona* ideado por Ildefonso Cerdá en 1860; sin embargo, ambos antecedentes omiten la existencia de muros medianeros que fragmentan el espacio, y la imposibilidad de acceso comunitario al espacio libre obtenido, tanto físicamente como visualmente, como consecuencia del frente continuo de fachadas sobre el perímetro de las manzanas.

En Argentina, el corazón de manzana queda relegado a funciones domésticas más o menos “estéticas”: asador, cobertizos de guardado de trastos, incluso cocheras. Ver el análisis de esta situación en los barrios porque del Oeste del Gran Buenos Aires realizado por Ana Gómez Pintus (2015), donde llega a la misma



(Arriba)

Imagen 10: Patrón de ocupación de la parcela individual y la manzana

De izquierda a derecha: esquema de ocupación tipo de una parcela individual; parcela individual, con muros medianeros que la aíslan de las parcelas contiguas y limitan su conexión a la línea de frente sobre la calle pública; esquema resultante de la sumatoria de los muros medianeros en la manzana; el tejido resultante de la ocupación parcela a parcela, en una manzana completa.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).

(Abajo)

Imagen 11: El tejido resultante en el barrio

Conjunto de manzanas ocupadas con este patrón de territorialización.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).

- La arquitectura colonial de origen español, pero con fuerte influencia mudéjar. Esta es la arquitectura que produce un tejido compacto, donde la separación entre el espacio público -la calle, la plaza, el mercado- y el espacio privado -la vivienda, el lugar de trabajo- está bien definida y materializa un cierre continuo que define las manzanas en la cuadrícula, creando un límite concreto entre la calle y el interior de las mismas; el centro de las manzanas se configura como una sumatoria de espacios ajardinados de carácter privado aislados entre sí.
- El barrio suburbano inglés, que incorporó el jardín delantero -reforzando aún más la separación entre el espacio público y privado¹-, disminuyó el índice de ocupación del suelo y restringió la localización de actividades productivas o de servicio de forma más o menos absoluta, de acuerdo a la condición socioeconómica de la población de cada sector.

Bajo estos lineamientos generales se organizan cada una de las intervenciones particulares que consolidaron el tejido de los barrios pericentrales. Sin embargo, y al tratarse de un proceso que se desarrolló en varias décadas -de 1920 a 1980 aproximadamente-, pueden identificarse varias tipologías arquitectónicas con las que se consolidó el tejido a lo largo del tiempo.

Condiciones que estructuran el tejido construido en los barrios pericentrales

Para definir la forma en que cada intervención particular ocuparía una parcela dada intervienen distintas variables. Las más evidentes hacen referencia a una necesidad explícita de construcción del hábitat por parte del propietario -con recursos económicos propios o a través del financiamiento a través de instituciones públicas o privadas- y a las posibilidades de ocupación de la parcela reguladas por la reglamentación de uso del suelo vigente en ese momento.

Ambas variables dependen en gran medida de los modelos de habitar ideales consagrados en un momento determinado, de forma hegemónica -desde la teoría urbana y las políticas efectivas- pero también en modelos ideales que condensan valores y aspiraciones de cada habitante. Esto varía de acuerdo al momento sociocultural y de acuerdo a cada individuo; pero a grandes rasgos, en el caso de los barrios pericentrales da como resultado una vivienda unifamiliar que ocupa algo menos de la mitad de la parcela, en una o dos plantas. Los distintos espacios domésticos se organizan de acuerdo a las condiciones topológicas de cada parcela, con base en el acceso desde la vía pública -que determina la fachada principal- y el patio trasero.

Estas dos variables se ajustan también de acuerdo a las condiciones físicas del lugar y las posibilidades -o recursos- materiales, tecnológicos y técnicos disponibles en ese momento y lugar.

Si bien las condiciones impuestas por el clima la adecuación de las construcciones a las condiciones ambientales son fundamentales para evaluar su eficiencia y sostenibilidad, en el contexto de Córdoba no son tan determinantes como los modelos de hábitat im-

conclusión.

1 “En cuanto á la anchura y extensión de esta zona, unas veces se reduce á lo estrictamente preescrito por las leyes municipales ó nacionales para el ejercicio de la servidumbre de paso, luces y vistas. Otras veces es de mayores dimensiones, según las facultades, lujo ó miras especiales del afortunado constructor, pues indudablemente la mayor distancia supone mayor lujo, pero no un lujo vano e infundado, sino hijo de un propósito muy racional de proporcionar al hogar doméstico y á la familia mayores grados de libertad e independencia” (Cerdá, 1867: 413).

puestos culturalmente. Por lo tanto el análisis se limita a las variables que pueden ser evaluadas comparativamente en el capítulo 08.

Las condiciones técnicas, tecnológicas y materiales han tenido una influencia mayor en la construcción del tejido, y son una condición estructural fundamental en las intervenciones de microdensificación, ya que las características espaciales, funcionales y materiales (estructurales, de cerramiento y terminación) de las construcciones existentes son las que determinan las estrategias de transformación y adaptación del tejido posteriormente a través de la microdensificación.

Condiciones ambientales en los barrios pericentrales de Córdoba

Entre las condiciones físicas podemos distinguir las generales, que incluyen las particularidades climáticas de la región, el tipo de suelos y la ubicación geográfica. Córdoba tiene un cielo con una luminosidad comparable al de Cape Town en Sudáfrica (33° 55' S), Casablanca en Marruecos (33°35'34"N), Dallas en EEUU (32°47'39"N) o Shanghái en China (31°10'N), lo que agrava el hecho de que tiene además la isla de calor más grande del país¹.

Los suelos de la mayor parte de la ciudad -que determinarán el tipo de fundaciones y altura de sus construcciones, e infraestructura subterránea- son loésicos, de relativamente poca resistencia, con grandes posibilidades de colapso en presencia de agua subterránea (en caso de rotura de conductos de desagüe o provisión de agua, por ejemplo) (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, 2007: 132, 137-139).

Además, la ciudad está en una zona de peligrosidad sísmica media². Esto definirá en gran medida la altura de las edificaciones -poniendo, por ejemplo, grandes límites prácticos y económicos en la construcción de torres de gran altura- con base en los requerimientos estructurales y el costo relativo de las fundaciones: a mayor altura de la edificación, mayor complejidad y profundidad del sistema de fundaciones y mayor costo de construcción. El solo hecho de superar las dos plantas de altura significa cambiar de una fundación superficial (10% del costo de construcción) a una profunda indirecta (15 o 20% del costo de construcción).

Junto con estas condiciones generalizables a toda la Córdoba, se deben mencionar las particularidades de los barrios pericentrales. Su ubicación sobre la zona de barrancas que rodean el área central, y su cercanía a parques urbanos³ son factores decisivos sobre las condiciones climáticas: minimizan los efectos de isla de calor urbana antes mencionados, y permiten que las aguas de las lluvias torrenciales del verano escurran rápidamente, evitando las inundaciones que afectan a gran parte del área urbana. La presencia de los espacios verdes, además, facilita la penetración de fauna silvestre "urbana". Son comunes la gran cantidad de pájaros, mariposas, y otros pequeños insectos que aprovechan los árboles en verdes y patios para construir su morada.

1 La isla de calor urbana está presente todos los días. Pero en el 23% de las jornadas al año, que es la época más calurosa, se agravan los efectos. Durante estos días aumenta el consumo eléctrico para climatizar mecánicamente los ambientes. A su vez, especialmente en invierno, la isla de calor aumenta la frecuencia de inversión térmica en la atmósfera. Este fenómeno retiene los contaminantes del aire (producidos por los autos y la industria) y evita la ventilación de la zona urbana. (Fuente: www.cordoba.gov.ar. Ver también Suárez, 1991). Ver además plano 41 en página 324.

2 El Reglamento Instituto Nacional de Prevención sísmica en su reglamento INPRES-CIRSOC 103 impondrá mayores restricciones -en altura, cargas, dimensionado estructural- mientras mayor sea el riesgo de la zona en que esté ubicada una construcción.

3 El Parque Sarmiento, ubicado al Sureste del área central, junto a los barrios Maipú sección I, Nueva Córdoba anexa, Crisol Sur, Rogelio Martínez y Nueva Córdoba; el parque lineal de la costanera sobre el río Suquía que corre de Oeste a Este en la ciudad, cercano a los barrios Junior's, Cofico, Independencia.

Condiciones tecnológicas, técnicas y materiales en Córdoba

Los recursos materiales y tecnológicos disponibles se mantienen constantes a lo largo del tiempo. Desde tiempos de la colonia española, los ladrillos de arcilla cocida son los únicos materiales de la construcción que son elaborados con materia prima y mano de obra local, sin depender de insumos importados y sus variaciones de precios. Además, para su montaje no es necesaria mano de obra especialmente calificada ni herramientas complejas. La arena proviene de los ríos cercanos; las canteras de caliza junto con los hornos de cal y cemento ubicados al Oeste y Noroeste y las pequeñas fábricas de tejas, ladrillos y baldosas en el área periurbana de la ciudad proveen el resto de los materiales principales. Esto lo convierte en el material más accesible para la construcción de viviendas (Liernur & Ballent, 2014: 129 y ss.): los muros de mampostería levantados a mano, con revestimiento de cemento, cal y arena son el principal elemento de construcción de las viviendas de la ciudad hasta la actualidad.

Es notable el hecho de que, en el contexto cordobés (y argentino en general), las técnicas constructivas y los materiales son los mismos para la vivienda social y para la vivienda de gran categoría; para la vivienda individual, los departamentos y las torres de alta densidad. Sólo se observa una ocasional mayor racionalidad constructiva en la estructura de hormigón armado de proyectos de alta densidad ejecutados por desarrollistas que operan a nivel nacional e internacional. Por otro lado, las viviendas prefabricadas por vía seca no tienen gran aceptación frente a las técnicas tradicionales por vía húmeda, debido a preconceptos como la durabilidad, resistencia y seguridad de las construcciones *tradicionales*. Los muros de mampostería tienen, además, la ventaja de que su gran espesor y la inercia térmica¹ del material minimizan los costos de calefacción y refrigeración mecánicos.

Las cubiertas de las habitaciones siempre han sido de escasa pendiente, o directamente planas, debido a las pocas precipitaciones. Cuando se utilizan cubiertas inclinadas (revestidas de tejas cerámicas, por ejemplo) tradicionalmente se debe a la imposición de un modelo formal (estilístico) más que por requerimientos técnicos. La iluminación y ventilación de los ambientes se realiza a través de aberturas que deben ser protegidas de la incidencia directa del sol, sobre todo en verano (al Este, Oeste y Norte) o de las lluvias, viento y granizo (Oeste y Sur).

Con respecto a la mano de obra que ejecutaba estas construcciones, se hace siempre por intermedio de profesionales: arquitectos, ingenieros o constructores, que dirigen cuadrillas de trabajadores más o menos especializados. Pero desde los maestros constructores españoles e italianos de principios de siglo, hasta las cuadrillas de constructores que operan en la actualidad formadas en parte por inmigrantes de países limítrofes (Bolivia, Perú, Paraguay), el rasgo distintivo es la situación de informalidad laboral que caracteriza al gremio de la construcción, y al bajo nivel de industrialización y racionalización del proceso constructivo. Todas las tareas son realizadas artesanalmente, y con herramientas relativamente básicas, por lo que la cantidad de horas de trabajo es relativamente alta comparada con otros procesos constructivos más mecanizados.

Sin embargo, este bajo nivel de industrialización también supone un alto nivel de creatividad durante el diseño y construcción de cada proyecto. Al ser escasos los elementos prefabricados o estandarizados, la libertad formal es mayor, y puede plantearse una individualidad formal en cada construcción. Esta individualidad refleja tanto las condiciones particulares de la parcela -dimensiones, ubicación, orientación- como las necesidades particulares de cada propietario y el criterio del profesional para resolverlas. El

1 La inercia térmica es la propiedad que indica la cantidad de calor que puede conservar un cuerpo y la velocidad con que lo cede o absorbe. Depende de la masa térmica, del calor específico de sus materiales y del coeficiente de conductividad térmica de estos.



*Imagen 12: Vista aérea de un sector de Cofico en año 2017
En primer plano se observan las condiciones materiales del tejido construido en el barrio.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).*

proceso de diseño y construcción se basa en una continua generación de “prototipos” que nunca son repetidos; pero así también el mejoramiento y optimización de detalles constructivos y programa funcional se realiza de forma lenta, a través de mejoras puntuales -detalles- que se van transmitiendo de proyecto en proyecto, de obra en obra.

La conjugación de todas estas variables -condiciones ambientales, de localización, requerimientos funcionales y de diseño, posibilidades técnicas y materiales-, combinadas con las restricciones normativas y los modelos de hábitat aspiracionales, resultan en diferentes tipologías arquitectónicas, dando como resultado el tejido construido característico de estos barrios, tal como se desarrolla en el estudio tipológico a continuación. Estas tipologías se desarrollan de acuerdo a su sucesión temporal; pero debe tenerse en cuenta que diversos factores -recursos económicos y valores culturales de los propietarios, por ejemplo- hacen que varias de ellas sean de aparición simultánea. Por lo tanto, la época de vigencia consignada se determinó de acuerdo al relevamiento realizado en la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo de la Municipalidad de Córdoba.

Condiciones tipológicas de las construcciones en los barrios pericentrales

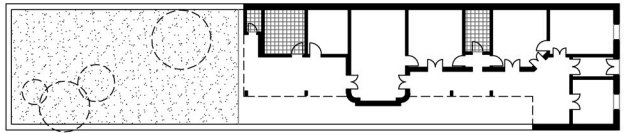
Casa chorizo (ca.1910-1940)

La casa chorizo es una tipología de vivienda de amplia utilización en Argentina desde mediados del siglo XVIII hasta las primeras décadas del XX. Se trata de una hilera de habitaciones seguida de una circulación en galería y un espacio abierto, que se adapta excelentemente a las parcelas típicas del trazado de los barrios pericentrales, de escaso frente y relativa profundidad. Puede considerarse su antecedente formal la “casa hile-ra”, que consistía en la “autoconstrucción de piezas alineadas recostadas sobre uno de los muros medianeros, que iban aumentando (del fondo hacia el frente) a medida que el progreso -o las necesidades de sus habitantes- lo posibilitaran” (Cravino, 2009b).

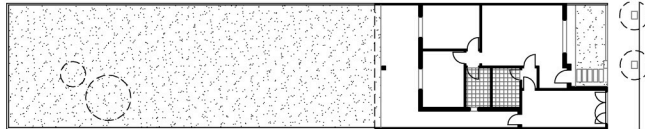
“Más larga o más corta, la casa respondía a las necesidades (o posibilidades) de sus dueños, al igual que los embutidos homónimos, cuyos tamaños varían según la frecuencia del lazo con el que se los va atando a la salida de la picadora, aunque su contenido es siempre el mismo” (González Podestá, 2009: 123).

La casa chorizo incorpora una habitación en el frente y un zaguán de acceso; las habitaciones se comunican entre sí con puertas, y están protegidas por una galería que recorre longitudinalmente la “fachada interna” y sirve de interfase entre las habitaciones y el patio lateral que continúa hasta el fondo de la parcela. El diseño de las habitaciones permite utilizarlas como dormitorios, comedores, estar, y, eventualmente -la última generalmente- de cocina. Esta condición “anodina” también permite transformarlas en depósitos, hoteles, talleres, comercios, escuelas, o directamente alquilar algunas habitaciones a huéspedes, lo que significa una fuente de recursos económicos. Puede albergar tanto a una unidad familiar como a una ampliada, potenciando las relaciones interpersonales que requieren los modos de vida basados en lazos solidarios entre los habitantes de la casa (Liernur & Ballent, 2014: 545-546).

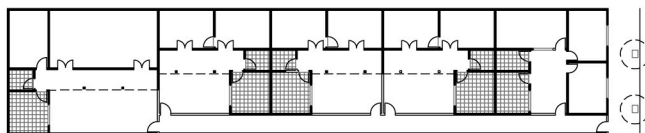
Fue cuestión de tiempo hasta que la casa chorizo fuera acusada de los mismos males que el conventillo: no alcanza los estándares morales ni sanitarios hegemónicos que se esperan de una vivienda destinada a “una familia argentina de bien”; tampoco se adapta a las lógicas del mercado de construcción masivo de viviendas sociales o de inversión privada; las posibilidades de arrendamiento de las habitaciones reproducen la infame tipología del conventillo. Esto llevaría incluso a la Cooperativa El Hogar Obrero (ca.1934) a no otorgar créditos a ninguna casa que tuviera esas características. La casa auspiciada debía tener como centro una estancia que pueda servir de estancia familiar, lugar de



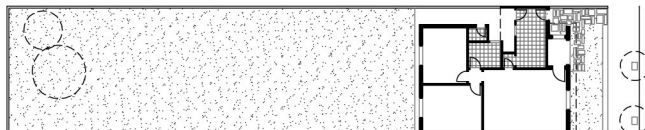
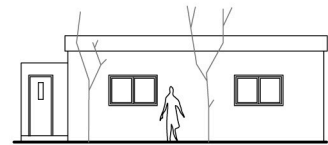
Casa chorizo (ca. 1910-1940)



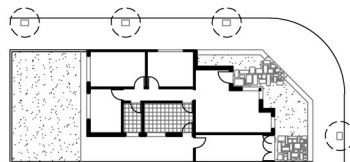
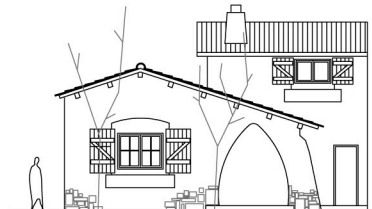
Casa cajón (ca. 1930-1965)



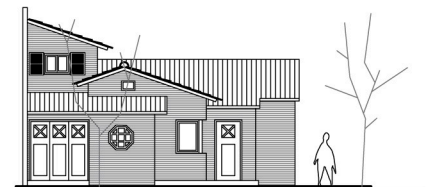
Departamentos en fila (ca. 1945-1960)



Chalet californiano (ca. 1930-actualidad)



Chalet posmoderno (ca. 1970-actualidad)



Plano 10: Secuencia de las distintas tipologías que ocupan las parcelas en barrios pericentrales
A la izquierda, en planta; a la derecha, la fachada. De arriba a abajo: casa chorizo, casa cajón, departamentos en fila, chalet californiano. El ejemplo de chalet californiano se muestra ocupando una parcela en esquina.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).

trabajo y comedor¹. Por lo tanto, se abre el paso a una nueva tipología arquitectónica que “promoviera a través de su diseño espacial el sano desarrollo familiar y las buenas costumbres argentinas”. Inicia su período de apogeo la tipología de casa cajón racionalista.

Casa cajón (ca. 1930-1965)

Esta tipología es la primera adaptación del chalet unifamiliar residencial con jardín delantero, en todo de acuerdo con el *cottage* o residencia inglesa de los suburbios, el modelo que empezaba a imponerse en las extensiones urbanas.

En un comienzo popularizado a través de los modelos de catálogo, de publicaciones masivas tales la revista *Mi Ranchito* (ca.1920-1970) o *Casas y Jardines* (desde 1933) esta tipología gana cada vez más adeptos, impulsada por los créditos de las cooperativas obreras y con su consagración definitiva con el *Plan Eva Perón* que años más tarde llevará a cabo el Banco Hipotecario Nacional: la política de creación de propietarios individuales se complementa con un modelo específico de hábitat urbano, que se impone a los tomadores de crédito más o menos directamente (Ballent, 2014: 289), cuando se acompaña el crédito con un legajo técnico que define la obra en todos sus detalles (Liernur & Ballent, 2014: 191).

Este modelo de vivienda es decisivo para posicionar un modelo determinado de vivienda, que responde a la construcción ideológica de la vivienda social ideal (Liernur & Ballent, 2014). Más allá de diferencias geográficas y culturales dentro del territorio argentino, caracteriza a la vivienda popular moderna y es la que determina el tejido construido que se consolida en los barrios pericentrales.

Consiste en casas de una planta² o dos, con jardín delantero y patio trasero. La planta de la vivienda se “compacta” y repliega sobre sí misma, desarrollándose de un muro medianero al otro. El espacio exterior queda dividido en dos áreas de carácter muy diferente: el jardín delantero, espacio de transición entre la calle y la vivienda; y el patio trasero, de índole más doméstica y privada, en donde desaparece el cultivo de hortalizas característico de las casas chorizo, dando lugar a plantas decorativas. Este tipo de vivienda debía constituirse a partir de la sala central, lugar que, capaz de reunir y retener a los miembros de la familia, evitaba que ésta se disolviera al acudir al llamado de los estímulos externos. Ya en 1909 se afirmaba que

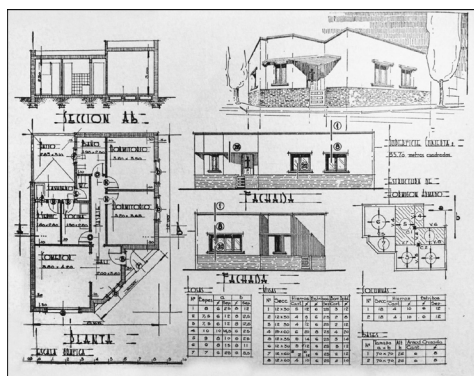
“(…) las ventajas de una distribución como la propuesta son visibles a simple vista, pues debido a ella la familia se encuentra concentrada en un local común, el comedor está siempre bajo el control de su jefe, uniformando sus costumbres: la proximidad del baño con su fácil acceso invita a sus moradores a hacer uso de él, y por último la cocina, inmediata al comedor, facilita el desempeño de las tareas de la mujer del obrero, que tiene que atender a la cocina al mismo tiempo que comer con su esposo e hijos” (Ballent, 2014: 225).

El modelo más frecuente consta de 2 dormitorios -lo indicado para alojar a una familia biparental- y de una superficie de 60 m². Los ambientes tienen las dimensiones justas y necesarias para las actividades específicas que se desarrollarían en cada uno³. La indeterminación funcional del modelo anterior es vista como un despilfarro de espacio y

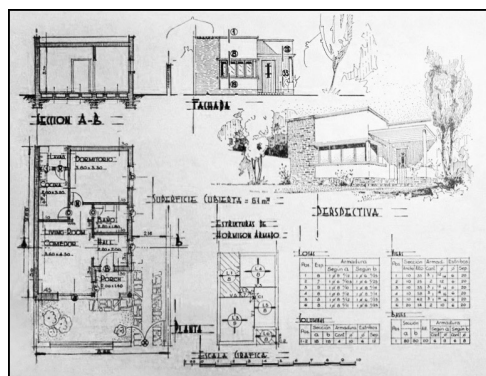
1 Exigencia que ya era enunciada en la Ley 9677 de 1915, que conformó la Comisión Nacional de Casa Baratas.

2 Que en muchos casos, en pocos años se ampliaría a dos plantas, con financiamiento propio (Fuente: relevamiento realizado en el archivo de la Dirección de Obras Privadas del C.P.C. Empalme, Córdoba, 2014).

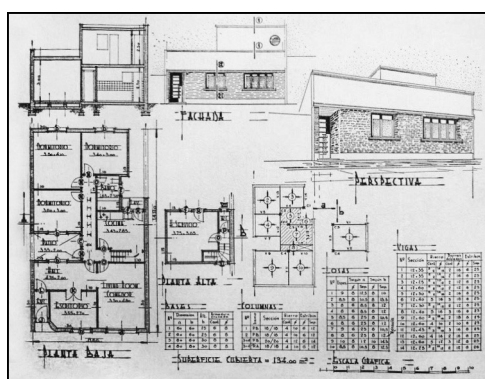
3 Siguiendo entre otras las influencias del *Internationale Kongresse für Neues Bauen und Städtisches Hochbauamt* (1930), llevado a cabo en Frankfurt Am Main, cuyo nombre fue, precisamente, *Die Wohnung für das Existenzminimum*.



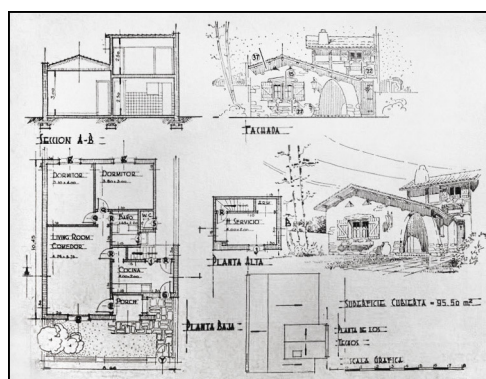
1a.



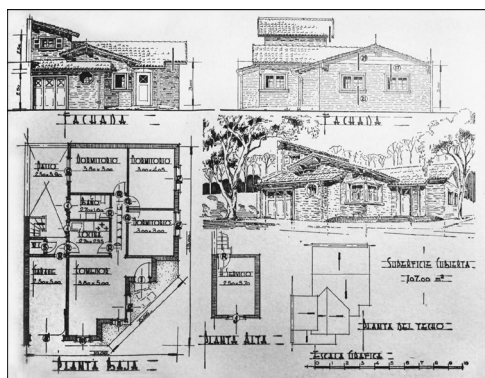
1b.



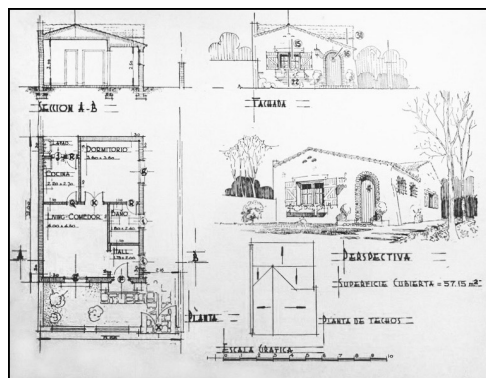
1c.



2a.



2b.



2c.

Imagen 13: Páginas de un catálogo típico de viviendas (ca. 1950)
Casas tipo cajón (1a, 1b, 1c); chalet californiano (2a, 2b, 2c).
Fuente: recuperado de goo.gl/7j246g.

una falta de eficiencia programática y funcional. Las dimensiones de cada ambiente son estudiadas para ser reducidas al mínimo necesario para garantizar su función específica sin derrochar espacio. La altura interior se reduce a un racional estándar de 2,40 o 2,20 m con cubiertas horizontales, y el espesor de los muros de mampostería se reduce drásticamente al mínimo posible, el ancho de un ladrillo común¹.

La casa cajón incluye los adelantos técnicos de su época al interior de la vivienda, como ser la cocina equipada con heladera y horno eléctricos o a gas, mientras que el baño ingresa al interior de la vivienda gracias a los avances en los servicios de agua y desagües de la infraestructura urbana. La galería lateral ya no es necesaria; todas las circulaciones se realizan en el interior de la vivienda, otorgándole mayor privacidad respecto al espacio público. Aparece la diferenciación clara entre el área privada -dormitorios- y social -estar comedor, cocina- de la vivienda, así como la asociación de los espacios de servicio, el “núcleo húmedo” que forman la cocina y el baño. En el caso de las viviendas de dos niveles, se posibilita aún más la separación del ámbito público del privado, ubicando los dormitorios en la planta alta. En algunos casos aparece un espacio de servicio vestigio del patio lateral: un pasillo de dimensiones mínimas, de 1,20 m a lo largo de una medianera, que permite ingresar a la cocina directamente, no sólo a los proveedores a domicilio (sodero, hielero, lechero, verdulero) sino a los miembros de la familia y familiares y vecinos sin pasar por el recibidor y el estar. En el patio trasero, destinado a la recreación familiar, reaparece la galería, pero acompañada de una parrilla para los asados familiares.

Esta tipología de vivienda no se limita a los barrios de clase media y media-alta, sino que también reemplaza a la casa chorizo en los sectores populares, en parte por la presión política para impulsar el primer modelo, pero también porque refleja el nuevo momento sociocultural, donde la paulatina modificación de los hábitos de consumo, combinada con la reducción y “estabilización” de la familia, determina la modificación de la casa, a los efectos de transformarla en un instrumento mucho más pequeño y sencillo. La economía funcional y espacial se traduce, al mismo tiempo, en una reducción de los costos de construcción, esencial para los procesos de construcción masivas que impulsaba el Estado, ya sea con los planes de vivienda como con las líneas de financiamiento del Banco Hipotecario.

Departamentos en fila (ca. 1945-1960)

En la misma época aparece una tipología de vivienda colectiva destinada exclusivamente a la renta. Se trata de casos en que su construcción se anticipa a las restricciones sobre la construcción de vivienda colectiva en los barrios pericentrales, o directamente se construye haciendo caso omiso de las mismas.

Se trata de la primera forma de departamento moderno de inversión privada. Consiste en pequeñas “casitas” agrupadas en fila, comunicadas por un pasillo sobre uno de los lados de las estrechas parcelas. Esta tipología es heredera directa de casa chorizo, pero incorpora normas mínimas de salubridad, higiene y privacidad (Liernur & Ballent, 2014: 548).

Las casas de departamentos se ubican preferentemente en las parcelas de mitad de cuadra -las de mayor profundidad de la manzana- que permiten mayor aprovechamiento de la superficie. Las unidades individuales son cerradas en sí mismas, un híbrido

1 La reducción del espesor de los muros es descripta ya por Engels en 1844, cuando observa como los muros de ladrillo de los muros divisorios de las viviendas de los slums ingleses habían sido realizados “del espesor de medio ladrillo” (es decir, colocando los ladrillos en sogá y no en tizón) hasta quedar reducidos a 15 cm, no solo para aprovechar mejor el espacio, sino también para reducir el costo relativo de los materiales y tiempos de la construcción. (Engels, 1980: 110)



Imagen 14: Revistas dedicadas a la arquitectura y decoración que difundieron los distintos estilos de vivienda en Argentina

Fuente: (a) Revista Viviendas argentinas, cit. en Devoto y Madero, 1999; (b) Revista Mi Ranchito (s.f.); (c) Casas y Jardines n° 265, febrero de 1956; (d) Revista Casas y Jardines n° 317, junio de 1960.

entre la casa chorizo y la casa cajón, con un pequeño patio propio. Muchas veces se accede al baño a través de este patio. El único espacio común es el angosto pasillo ciego al que comunican las puertas de cada departamento con la vía pública.

Chalet californiano (ca. 1930-actualidad)

La racionalidad y austeridad extrema de espacios y programa de las casas cajón se refleja en su lenguaje arquitectónico, que sigue el minimalismo estilístico propuesto en la *Weissenhofsiedlung* de Stuttgart (1927)¹. La tipología de la casa cajón racionalista se desarrolla con éxito hasta la actualidad, continuando el uso del lenguaje despojado y austero de “líneas modernas”. Sin embargo, después de algunos años aparece una corriente estilística que, sin plantear grandes cambios tipológicos, propone un mayor énfasis en la imagen “suburbana” de la vivienda.

El estilo pintoresquista del chalet californiano se considera una alternativa estilística latinoamericana y rústica, y a la vez “descontracturado” y más “hogareño”, frente a la austeridad del estilo racionalista. Se inspira en las imágenes domésticas que se atribuían al “rústico” período colonial español. Sin embargo, la recuperación del lenguaje formal colonial se hace a través de una reinterpretación libre, “a través de un rodeo moderno, pasando por la California anglosajona” (Liernur & Ballent, 2014: 440).

“Los elementos que pueden caracterizarlo son los muros blancos [de mampostería], techos de poca pendiente [de hormigón armado cubiertos con] teja española, exhibición de materiales locales [como revestimiento decorativo] (piedra, ladrillo, madera) y recuperación de ciertos elementos de la arquitectura colonial española [como la galería y la arcada]. A ellos deben agregarse los fuertes contrastes de volúmenes, que buscan siempre efectos pintorescos; una fuerte asociación con la arquitectura doméstica -aunque en rigor no se restringió a ella- y cierto carácter evocativo de medios suburbanos o rurales, si bien en sus usos pobló barrios de grandes ciudades argentinas. Fue tan grande su aceptación en un período particular, que quedó en los imaginarios sociales fuertemente asociados a la producción arquitectónica del primer peronismo (Liernur & Ballent, 2014: 433 y ss.).

Al iniciar su avance como uno de los estilos que identificaban la arquitectura suburbana o extraurbana de los sectores altos y medios, aumenta su popularidad en los barrios obreros. Esto hace que los primeros lo abandonen en favor de otros estilos para la arquitectura doméstica. Aparecen así las versiones posmodernistas de chalets de ladrillo a la vista, pero con cubiertas tipo mansardas de tejas cerámicas a la francesa, o columnas neoclásicas sosteniendo arcos y dinteles, que caracterizan a las construcciones más recientes de los barrios pericentrales.

1 Werner Hegemann (1932) se sorprendía de las miles de estas casas urbanas y suburbanas, cúbicas, austeras y sobrias, que respetaban “el espíritu de Schinkel” incluso antes del apogeo del cubismo en Europa, y que se perdió luego “por los estragos de la arquitectura ‘nouveau riche’”.

Los barrios pericentrales hoy

Las condiciones estructurales que definen a los barrios pericentrales que han sido desarrolladas hasta ahora reconstruyen un escenario idílico. Estos barrios no sólo están ubicados en un sector privilegiado de la estructura urbana, también cuentan con una buena calidad material y ambiental, por lo que son elegidos por la clase media y media alta para su residencia, en un escenario donde esta clase media incluye a un porcentaje cada vez mayor de la población, y su demanda de hábitat aumenta. Sin embargo, la situación actual de estos barrios contradice esta conjetura. El escenario actual muestra un proceso de vaciamiento poblacional constante, a pesar del crecimiento demográfico de Córdoba y su área metropolitana. Los jóvenes abandonan estos barrios, y su población envejece.

Al mismo tiempo, estos barrios no son objeto de grandes inversiones inmobiliarias de renovación urbana. Aumentan constantemente los inmuebles vacíos o abandonados, y los inmuebles que son ofrecidos en el mercado inmobiliario tienen poca competitividad con el resto de la oferta, con dificultades para encontrar compradores o mantener su precio; permanecen meses, incluso años disponibles para la venta.

Esto evidencia un proceso de pauperización que se contradice con su condición privilegiada dentro de la ciudad, y con un mercado inmobiliario local que se caracteriza por su gran rentabilidad y liquidez, en un contexto de gran demanda habitacional que incluye a las clases medias.

Para explicar esta contradicción es necesario ampliar la escala de análisis, analizando las condiciones que estructuran tanto la producción como la demanda de hábitat urbano en Córdoba, y determinan el marco del escenario actual de los barrios pericentrales.

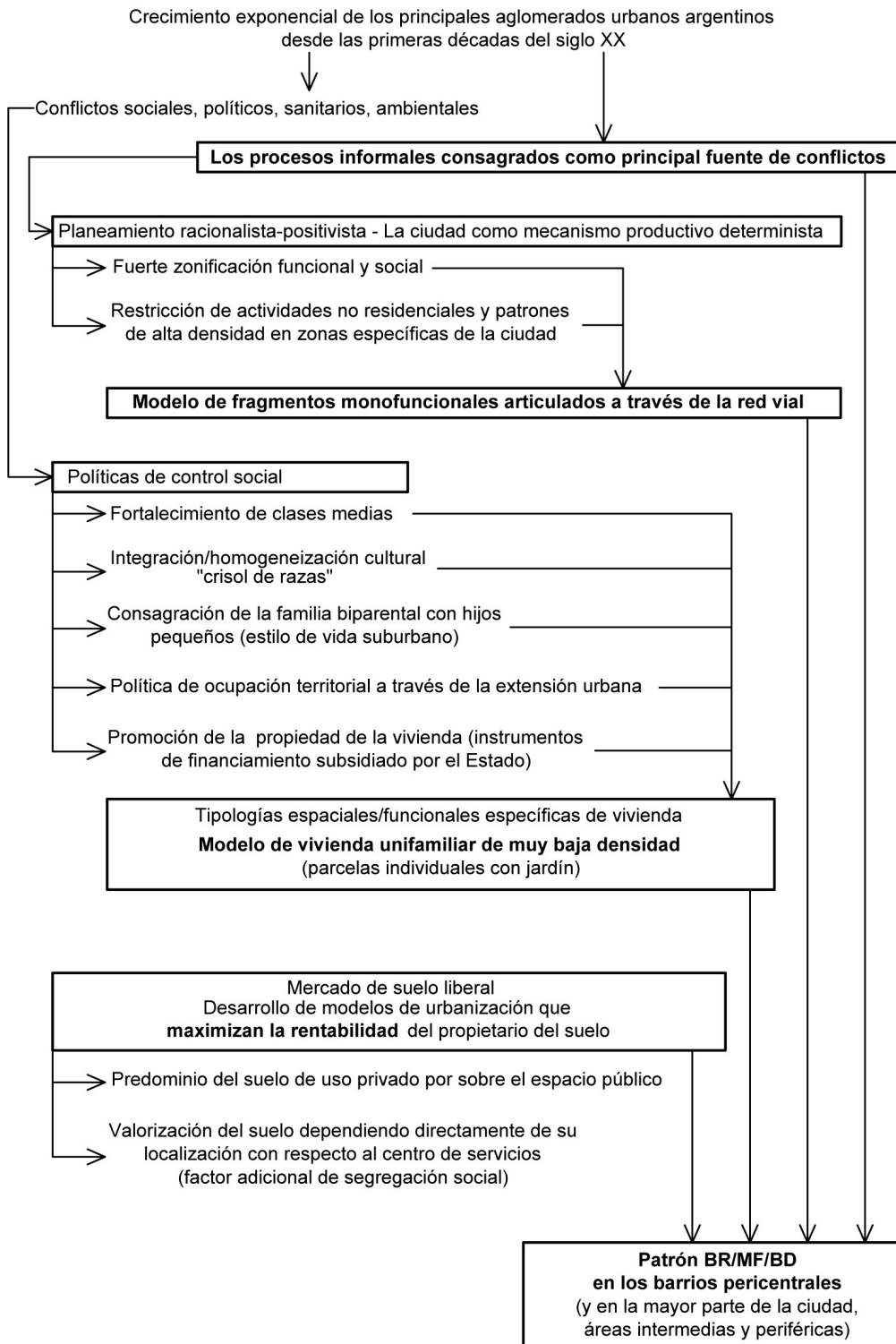


Gráfico 02: Diagrama síntesis del capítulo 05
 Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

CAPÍTULO O6

Escenario actual del hábitat urbano en Córdoba

Sumario de este capítulo

- *Procesos de territorialización urbana que configuran el escenario actual de Córdoba*
- *Construcción de la demanda de hábitat en Córdoba*
 - Estructura urbana territorial. Macrocefalia en una constelación de ciudades*
 - Una aglomeración urbana sin economía de escala*
 - La contraurbanización*
 - Transición demográfica avanzada como fenómeno demográfico*
 - Migraciones urbanas*
 - Transición demográfica avanzada en su dimensión sociocultural*
 - Los hogares argentinos*
 - Polarización socioeconómica a inicios del siglo XXI*
 - Condiciones que estructuran la demanda de hábitat en la ciudad*
- *Parque habitacional existente*
 - Situación general en Argentina*
 - Vivienda urbana en Córdoba*
- *El modelo neoliberal*
 - Desarrollo urbano en el contexto neoliberal*
 - Inversión inmobiliaria como resguardo de activos*
- *Marco operativo planteado por el Estado para el desarrollo urbano*
 - Regulación de ocupación y uso del suelo urbano*
 - Alta densidad en Córdoba. Áreas centrales y extensiones*
 - Áreas de densidad media*
 - Áreas de baja densidad. Barrios residenciales monofuncionales*
 - Rol de los patrones de ocupación y uso del suelo en la valorización del suelo urbano*
 - Obras y proyectos públicos de desarrollo urbano*
 - Convenios Urbanísticos*
- *Mercado privado de hábitat urbano*
 - Mercado inmobiliario en Córdoba*
 - Actores que intervienen en el mercado inmobiliario privado*
 - Lógicas que organizan el desarrollo del mercado inmobiliario en la ciudad*
 - Principales procesos de transformación del territorio urbano desarrollados por el mercado inmobiliario*
 - Oferta habitacional en la ciudad*
- *Políticas públicas de acceso al hábitat urbano*
 - Políticas de focalización en la producción directa de hábitat*
 - Políticas de facilitación del acceso al hábitat. Financiamiento a la demanda y liberalización de la producción*
 - Territorialización de las políticas públicas de acceso al hábitat*
- *Escenario actual de la producción de hábitat urbano en Córdoba*
 - Concentración de la producción de hábitat urbano. Oligopolio inmobiliario*
 - Estrategias de acceso al hábitat urbano en Córdoba*
 - Contraurbanización en el AMCB*
 - Inquilinización en Córdoba*
 - Segregación residencial socioeconómica*
- *La condición urbana a través del fragmento*
- *Escenario prospectivo para la territorialización de Córdoba*
- *Rol actual de los barrios pericentrales. De la periferia a anillo pericentral*

Las tendencias de producción y consumo de hábitat son las condiciones principales que configuran el escenario actual de desarrollo de Córdoba. En primer lugar, siguiendo el enfoque generalizado en la disciplina local, se reconstruye este escenario como una suma de procesos de territorialización que se dan simultáneamente a escala urbana y metropolitana. A continuación, se identifican las principales lógicas que los articulan: la demanda de hábitat urbano (cambios en la estructura de hogares, estilos de vida), la regulación de la producción de hábitat definida por el Estado, y la oferta concreta producida por el mercado inmobiliario y las políticas de producción habitacional directas o indirectas. Finalmente, se desarrolla un argumento unificado que relaciona dialécticamente estas lógicas, y que permite explicar de forma integrada las distintas estrategias de acceso al hábitat que emergen en el sistema urbano.

Esto permite entender los distintos procesos de territorialización como manifestaciones del desarrollo de la ciudad en cuanto sistema urbano integral, producto de la interacción de múltiples agentes y recursos, pero siguiendo pautas comunes a todo el sistema. El argumento desarrollado permite inferir escenarios tendenciales de desarrollo de la ciudad a nivel general, y, articulado con la reconstrucción histórica del capítulo 05, el escenario tendencial de los barrios pericentrales a corto y mediano como parte integral de la ciudad; con base en esto, se reconstruye el impacto de la microdensificación emergente de los barrios pericentrales como estrategia de acceso al hábitat en el capítulo siguiente.

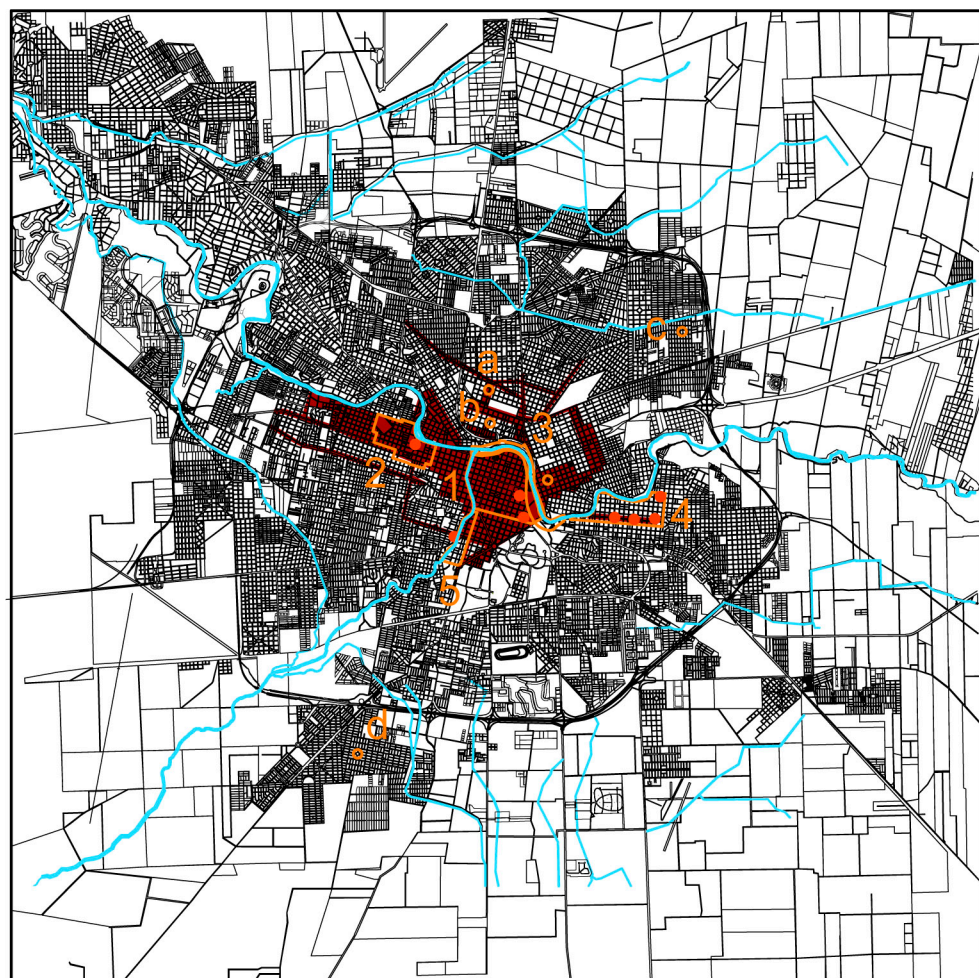
Además, a lo largo del análisis se identifican los principales patrones de territorialización existentes, que se compararán con el patrón de microdensificación de acuerdo a los criterios de sostenibilidad y eficiencia de la condición urbana definidos en el capítulo 04.

Procesos de territorialización urbana que configuran el escenario actual de Córdoba

En los últimos años, Córdoba se consolida como el segundo centro de servicios y equipamiento a nivel nacional, el centro más importante de un área metropolitana y regional cada vez más extendida en el territorio. Y aunque su población crece relativamente poco (en comparación con el siglo anterior), la superficie urbanizada y la superficie construida aumentan exponencialmente. Este crecimiento se estructura en dos procesos principales:

Por un lado, la saturación del área central con tejido espacial y funcional de alta densidad, extendiéndose a los barrios pueblo (primero Nueva Córdoba, luego General Paz, Alberdi, Alta Córdoba, finalmente en las orillas del Suquía en su tramo céntrico y barrio Güemes) y a lo largo de los principales corredores de la red vial de la ciudad. Esta área central extendida concentra la gran mayoría de las actividades de servicio a escala urbana, metropolitana y regional. Este proceso conlleva la pérdida de patrimonio construido y social, la saturación y colapso de la red vial (Irós, 1991) y de la red de infraestructura de transporte y servicios (IPLAM ciudad, 2015b, 2015e; IPUCOR, 2001), así como la disminución de la calidad ambiental y urbana.

Por otro lado, el crecimiento por extensión sobre el área rural e industrial periurbana, a *saltos de rana*, con fragmentos de suelo urbano independientes entre sí, apoyados en la red vial de accesos a la ciudad (Díaz Terreno, 2006a, 2011; Marengo, 2006; Peralta, 2006). Estas extensiones han consolidado un corredor de extensión urbana al Noroeste de la ciudad (el tradicional sector suburbano de clases medias altas y altas, de acceso a las sierras chicas), y actualmente se desarrollan también sobre el corredor Norte (de



- Área a consolidar con patrones de alta densidad
- 1 Proyectos de revitalización del espacio público
- Proyectos de refuncionalización de plazas y plazoletas
- a Proyectos de revalorización de centros barriales

Plano 11: Proyectos de intervención en el espacio público e infraestructura para el área central
Referencias: (1) sector centro; (2) barrio Alberdi y Alto Alberdi; (3) costanera del río Suquía; (4) barrio San Vicente; (5) barrio Güemes. (a) Alta Córdoba; (b) Cofico; (c) Yofre Norte; (d) Villa El Libertador.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base a datos de IPLAM ciudad (2015a, 2015b, 2015c, 2015d, 2015f), Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño et al. (2008) y Dirección de Planeamiento de Córdoba.

acceso al aeropuerto), el Oeste y Suroeste (de acceso a las zonas turísticas y centros urbanos más importantes de las sierras), y el corredor Sur de acceso a la ciudad.

Aunque predominan las parcelas individuales con viviendas unifamiliares, los patrones periurbanos varían desde los loteos individuales de viviendas unifamiliares hasta las torres de departamentos, pasando por modelos de media densidad, tipo *Siedlungen* de 3 o 4 niveles. La mayoría se encuadra dentro del modelo *gated community*, a excepción de las urbanizaciones que albergan población erradicada de las villas miseria de la ciudad. Pero a pesar de incluir viviendas colectivas y agrupadas, la densidad absoluta de cada una de estas urbanizaciones es extremadamente baja; la homogeneidad funcional (casi exclusivamente vivienda, y servicios básicos de poca complejidad) se complementa con su homogeneidad socioeconómica y tipológica.

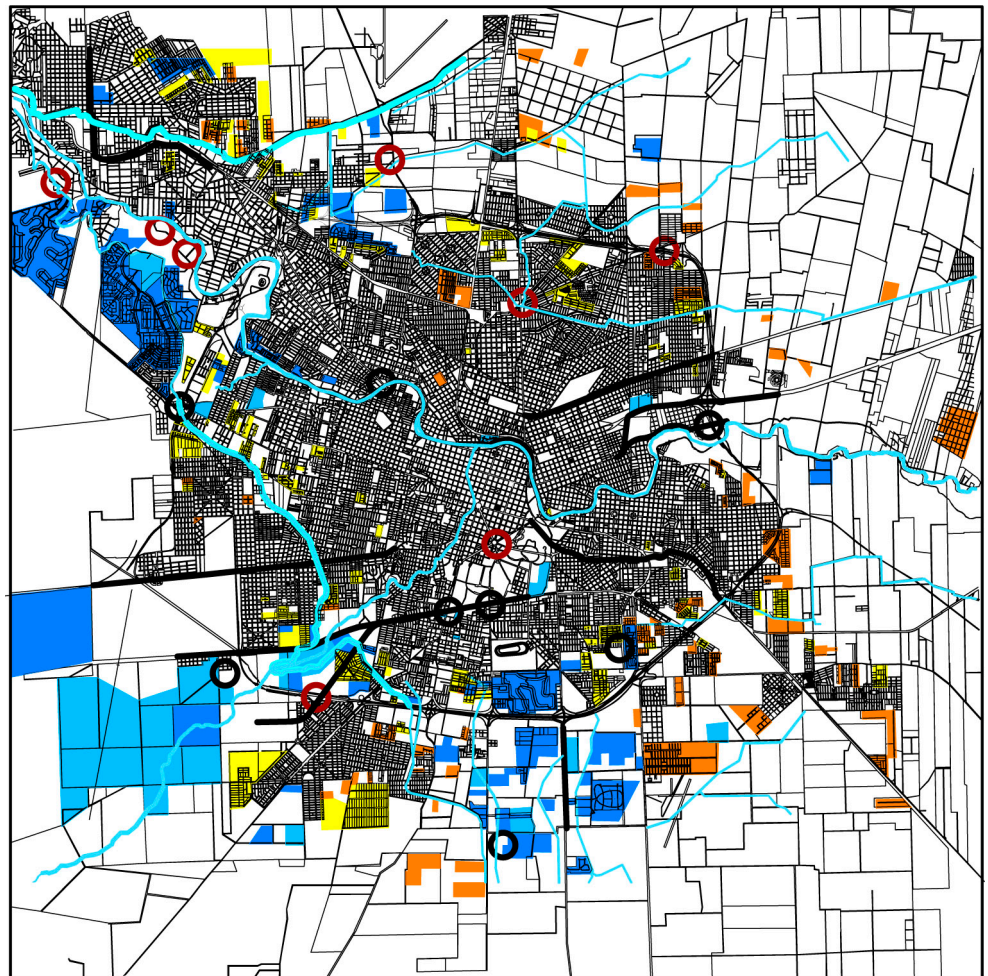
Las actividades frutihortícolas de la periferia (el “cinturón verde” de la ciudad), así como las extractivas (áridos, producción ladrillera) y gran parte de las actividades industriales localizadas en la periferia han dejado lugar a estas urbanizaciones, y desaparecen o se trasladan a otros sectores del AMCB (Giobellina, 2016, 2015a, 2015b; Giobellina & Quinteros, 2015; Tecco, 2007).

Algunas actividades de comercio y servicio más o menos especializadas se instalan a lo largo de los corredores que articulan las extensiones periurbanas y el AMCB, sirviendo a las urbanizaciones residenciales periurbanas. Emergen nuevas centralidades, aún incipientes y poco complejas (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, & Secretaría de Desarrollo Urbano, 2008), consolidando áreas de servicio en el corredor Noroeste o el área del aeropuerto al Norte. Estas nuevas centralidades emergentes no tienen el desarrollo suficiente (hasta ahora) para ser comparadas a los nodos articuladores del territorio metropolitano que se generan por el propio ciclo de vida de los suburbios, que puede observarse en ciudades norteamericanas, europeas (Hall, 1996) y en el conurbano del Gran Buenos Aires (Vecslir Peri, 2011).

La producción de hábitat se acelera y aumenta cada vez más; la actividad inmobiliaria y de la construcción está entre las más importantes en el Producto Bruto General (PBG) de la ciudad. Sin embargo, y aun cuando las tasas de crecimiento poblacional decrecen, el déficit de viviendas aumenta. Paralelo a esto, la cantidad de viviendas vacías aumenta en toda la ciudad, sobre todo en las áreas centrales y pericentrales. Las áreas pericentrales y periféricas, además, disminuyen su población constantemente (Peralta, 2015, 2007; Peralta & Liborio, 2014b; Tecco, 2007).

Estos procesos simultáneos y aparentemente contradictorios, son generalmente estudiados de forma aislada (en los casos de mayor impacto cuantitativo o económico, como la renovación de áreas centrales o extensiones periurbanas), cuando no directamente invisibilizados (en casos de menor impacto económico relativo, como el caso de las áreas intermedias). El análisis académico y técnico que se ha realizado hasta el momento no es suficiente para articular estas tendencias integralmente, ni de generar premisas explicativas para el escenario actual de los barrios pericentrales.

Simultáneamente, aparecen nuevas tendencias en las estrategias de acceso al hábitat urbano de la población: en una sociedad compuesta históricamente por propietarios individuales, aumenta paulatinamente la cantidad de inquilinos (BID, 2015; INDEC 2010); en una ciudad con niveles crecientes de producción habitacional, una parte de la población cada vez mayor decide abandonar la ciudad y relocalizarse en localidades medianas y pequeñas del AMCB (Peralta, 2007). La segregación socioeconómica en el territorio es cada vez mayor (Elorza, 2014; Tecco, y Valdez, 2006; Tecco & Fernández, 2005), no sólo debido a criterios de autosegregación o exclusión -por elección o resignación- de la población, sino también a que la oferta del mercado inmobiliario se concentra cada vez más en tipologías excluyentes, espacial o financieramente.



0 2 4 6 8 10 km

- Urbanizaciones municipales, Urbaniz. Decreto 25, Programa Nuevos Barrios, Urbanizaciones fraudulentas 1985-2010
- Planes de vivienda provinciales y nacionales 1985-2010
- URE, urbanizaciones rurales (barrios chacra), urbanizaciones cerradas (gated communities) 1985-2010
- Urbanizaciones por Convenios Urbanísticos posteriores al año 2010
- Mejoramiento del espacio público en el borde de los canales maestros Norte y Sur
- Obras viales - mejoramiento y ensanche de calzada, corredores de transporte masivo (SOLOBUS)
- Obras viales - mejoramiento, ensanche y pavimentación de calles y avenidas ejecutadas hasta 2015
- Obras viales - Proyectos de mejoramiento, ensanche y pavimentación de calles y avenidas

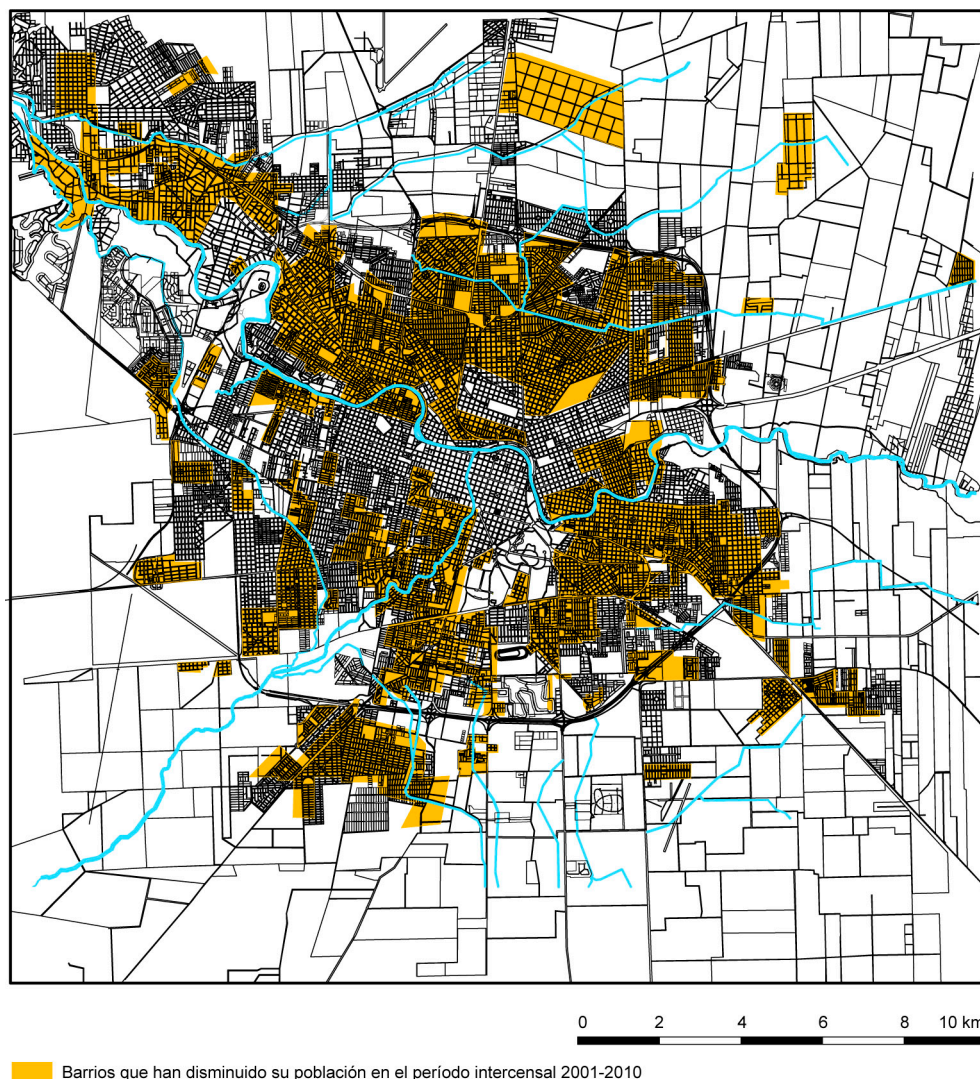
Plano 12: Urbanizaciones realizadas entre 1985 y 2015, y proyectos de intervención en el espacio público e infraestructura para el área pericentral, intermedia y periférica en el año 2015

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de la Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba, IPLAM ciudad (2015d, 2015e), Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño et al. (2008). Para las urbanizaciones por Convenios urbanísticos posteriores al año 2010, se utilizó como fuente goo.gl/qOjxq.

El hábitat urbano concebido como una *commodity*, y la instrumentación tendiente a lograr la máxima rentabilidad económico-financiera de las inversiones inmobiliarias es algo atribuido exclusivamente a los agentes del *mercado inmobiliario privado*, mientras que las regulaciones y políticas públicas son generalmente definidas como reguladores de estas intervenciones. Por otro lado, los cambios en el consumo del hábitat urbano (en cuanto a estrategias de acceso al hábitat, cambios en la demanda de hábitat, etcétera) son atribuidos a los cambios culturales de la población, que han generado grupos con nuevos estilos de vida.

A continuación se demuestra que todos estos procesos están articulados por la lógica de producción neoliberal del espacio urbano, un escenario estructurado para promover y facilitar la urbanización de capitales locales, regionales y globales de mediana y gran escala, con lógicas de concentración de la producción y de los beneficios de la urbanización en sectores específicos de la ciudad y de unos pocos agentes.

Como resultado se concluye en que las estrategias de acceso al hábitat y los cambios en el estilo de vida doméstica de la población de la ciudad -y de Argentina en general-, lejos de ser una condición estructural en el mercado de hábitat, son resultado de la dialéctica entre los cambios sociales, tecnológicos y productivos de la sociedad argentina y los mecanismos de producción de hábitat en el marco de la lógica neoliberal global.



Plano 13: Barrios de la ciudad que presentan disminución poblacional en el período intercensal 2001-2010
 Los barrios que están reduciendo su población abarcan el 46% de la superficie urbanizada, e incluyen el 47% de las viviendas existentes en la ciudad. La totalidad de los barrios pericentrales se incluye en este grupo, a excepción de Alberdi. Éste último barrio incluye un sector pericentral y un sector de renovación por alta densificación, dando en promedio un aumento de población para todo el barrio. Si se analiza la información por radios censales, los datos muestran vaciamiento poblacional sólo en el área de Alberdi definida como pericentral.

La particularidad de este plano es que los barrios identificados con vaciamiento poblacional coinciden con las áreas que quedan vacantes en los mapas 11 y 12 en páginas 149 y 151 respectivamente.

Fuente: Peralta & Liborio, 2014.

Construcción de la demanda de hábitat en Córdoba¹

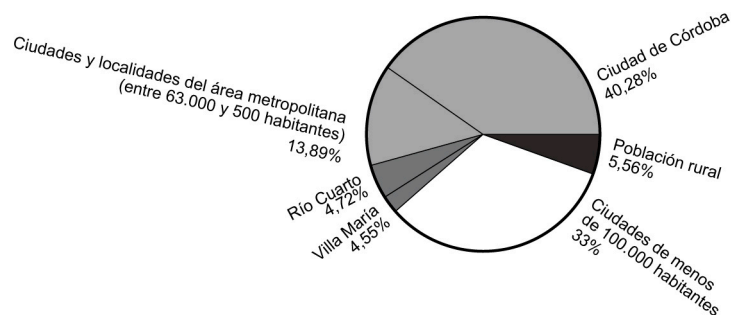
El análisis cuanti y cualitativo del desarrollo demográfico de la ciudad que se desarrolla a continuación se estructura con el objetivo de inferir las principales condiciones que estructuran la demanda de hábitat en la ciudad.

La ciudad refleja las grandes tendencias de desarrollo demográfico-territorial argentinas, tales como la concentración macrocefálica en grandes ciudades y el despoblamiento rural, el fuerte aporte migratorio, la estructura etaria y los profundos cambios económicos y culturales que se observan en la composición estructural de los hogares, propios de una etapa de transición demográfica avanzada. Pero más allá de las correspondencias, hay ciertas particularidades que distinguen a Córdoba de las grandes ciudades de Argentina, como ser el crecimiento de la población debido a migraciones nacionales y regionales, específicamente de población entre 18 y 35 años, de permanencia más o menos temporal y renovación permanente, que distorsiona la estructura etaria de la ciudad. Este grupo, además, representa no sólo población económicamente activa, sino también el con mayor demanda de hábitat, refleja con mayor intensidad las transformaciones en cuanto a estructuras de hogar y pautas de vida actuales, que son desarrollados en profundidad en este trabajo, y tienen incidencia directa en la demanda cuantitativa y cualitativa de hábitat urbano y doméstico en la ciudad.

Estructura urbana territorial Macrocefalia en una constelación de ciudades

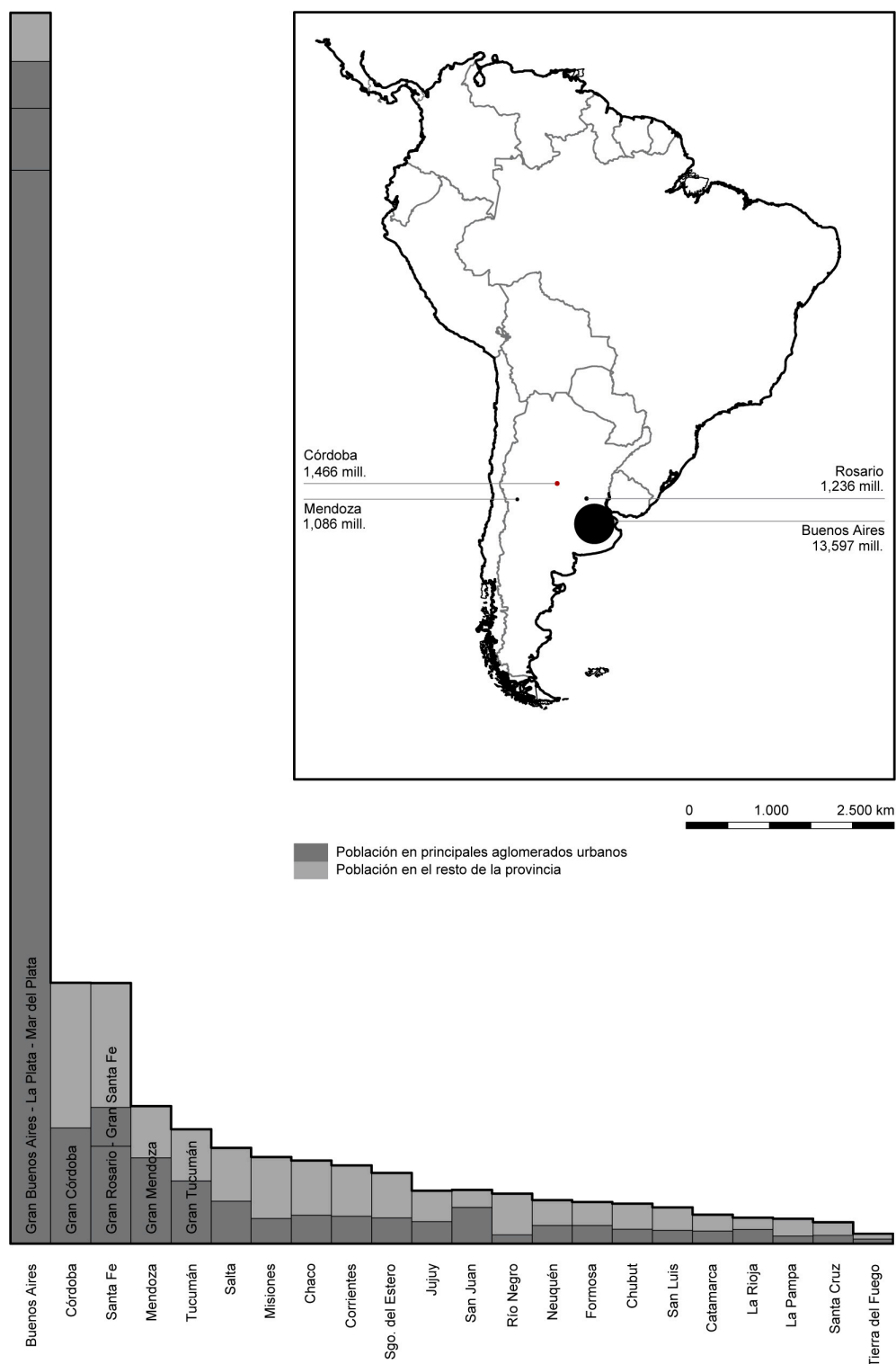
Gráfico 03: Distribución de la población en relación a centros urbanos en 2010 para el total de la provincia de Córdoba

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2010).



Como se explicó anteriormente, desde fines del siglo XIX hubo en Argentina una articulación entre políticas productivas, sistemas de propiedad del suelo, modelos de producción y políticas de población que produjo que los inmigrantes y la población rural fue expulsada más o menos progresivamente de las áreas rurales y agroproductivas, y obligada a concentrarse en los pocos centros urbanos ya consolidados, ubicados a lo largo de la red de transporte principal y que ya habían desarrollado una economía de escala y de aglomeración tal que suponían mejores oportunidades en el mercado laboral y beneficios de urbanización. Esto explica no sólo la desigual distribución territorial y el alto índice de urbanización de la población, sino también la estructura jerárquica de centros urbanos, distribuidos de forma concentrada en el territorio, conformando una estructura macrocefálica.

¹ Las reflexiones que aquí se presentan fueron sometidas a discusión previamente, y han sido publicadas como artículo después de una revisión de doble ciego por pares (Boccolini, 2017a). Se agradecen las sugerencias y comentarios recibidos en esa instancia.



(Arriba)

Mapa 02: División política de Sudamérica, con los principales centros urbanos de Argentina de acuerdo al tamaño de su población. Se señala en rojo a Córdoba.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2014), con base en datos de www.freevectormaps.com e INDEC (2010).

(Abajo)

Gráfico 04: Cantidad de población por provincia y por principal centro urbano en 2010 (valores acumulados en cada provincia)

Fuente: INDEC (2010).

La estructura macrocefálica se repite en Córdoba a escala provincial y metropolitana: la ciudad alberga más del 40% de la población provincial y el 67% de la población del AMCBA en las 23.775,1 Ha urbanizables de su ejido municipal (0,15% de la superficie provincial).

El AMCBA también repite los patrones de dispersión de la estructura urbana nacional¹: los centros urbanos del AMCBA, distanciados en algunos casos hasta 49 km de Córdoba, configuran una constelación que se extiende por el territorio en un área aproximada de 20.906 km². Esta superficie empequeñece la de conglomerados urbanos globales como el área metropolitana de París, de sólo 14.518 km².

Una aglomeración urbana sin economía de escala

Estos enormes centros urbanos difícilmente pueden ser explicados con base en el principio de jerarquía, la lógica que preside la dimensión y la localización relativa de los distintos centros de la red urbana², lo que evidencia otra contradicción: su población y extensión territorial son comparables a los grandes aglomerados que funcionan como centros de desarrollo y organización de procesos productivos a escala global. Sin embargo, su rol efectivo -dentro de una organización productiva nacional concentrada en la agroproducción exportadora- los semeja más a meros centros de servicios para el *hinterland rural*, verdadero motor económico del país. Tal como explica Mike Davis,

“El modelo clásico del campo poseedor de una gran mano de obra y de la ciudad como fuente del capital se invierte en muchos lugares del Tercer Mundo, donde encontramos ciudades desindustrializadas poseedoras de una gran mano de obra, y regiones rurales con gran afluencia del capital” (2007: 28).

Estas ciudades casi no poseen actividades de innovación y desarrollo. Sus servicios son poco diversificados en relación con su jerarquía dentro del sistema urbano, o su importancia demográfica y productiva (Walton, 1984: 10-23; Jacobs, 1971; Geisse, 1986). Como ejemplo, Córdoba genera el tercer Producto General Bruto (PGB) urbano de Argentina después del Gran Buenos Aires y de Rosario. En 2010, el PGB de la ciudad³ fue de US\$14.387.609.000 lo que representa alrededor del 3,4% del PBI nacional⁴. Si se considera que la ciudad tiene el mismo porcentaje de la población total del país (3.31%), es evidente que las economías de aglomeración, escala y urbanización no están desarrolladas de acuerdo a su rol como centro urbano de segundo nivel a escala nacional y regional.

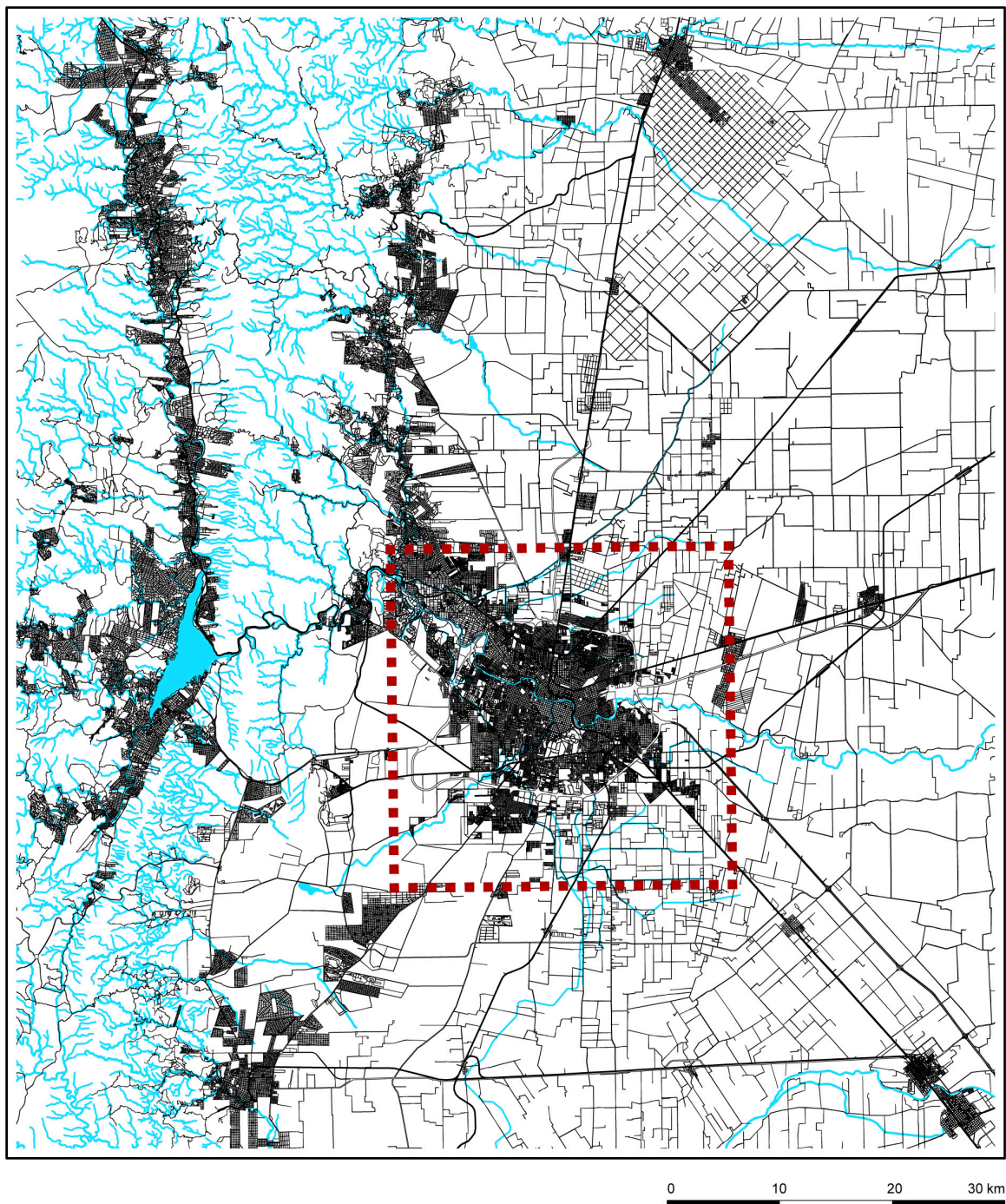
Por otro lado, las actividades productivas y de servicios no son producto de la sinergia y desarrollo esperada en centros urbanos. Son originadas externamente, e instaladas de forma tal que no se generan procesos de desarrollo creativo o evolución: las actividades industriales existentes son importadas de los centros de desarrollo globales (como la industria automotriz), funcionan como apoyo de la producción agroexportadora, u orientan su producción al mercado interno y regional.

1 Esto marca una gran diferencia con los conurbanos del área metropolitana del Gran Buenos Aires y el Gran Rosario, caracterizados por su conurbación en el territorio.

2 Este tema ya ha sido tratado en el capítulo 05, y se desarrolla sólo como marco a los procesos sociodemográficos. Para profundizar en las implicaciones de la estructura macrocefálica, revisar los trabajos de Friedmann, 1966; Gilbert, 1978; Browning & Roberts, 1978; a escala nacional, ver Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (2011); a escala provincial y metropolitana ver Dirección de Planeamiento urbano (1981a, 1981b), IPLAM ciudad (2015e).

3 Se distribuye entre el sector primario (0,3%), secundario (28,4%) -en el que destaca la importancia de las industrias autopartistas- y terciario (71,3%) -orientado a servicios más o menos complejos a nivel provincial y regional, sobre todo de administración pública y educativas.

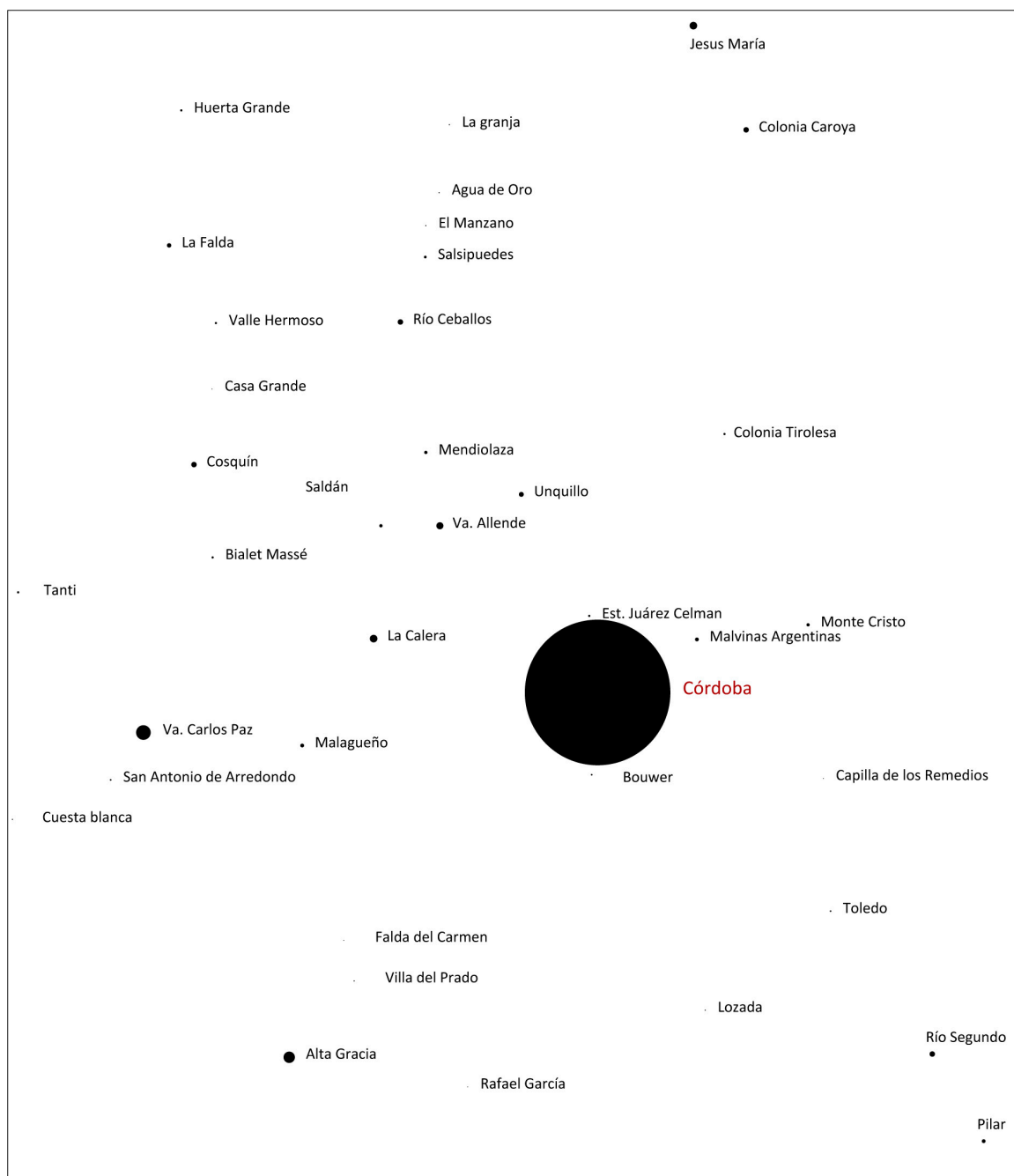
4 Fuente: Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico - Dirección de Estadísticas y Censos, 2014; Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico - Dirección de Estadísticas y Censos, 2012.



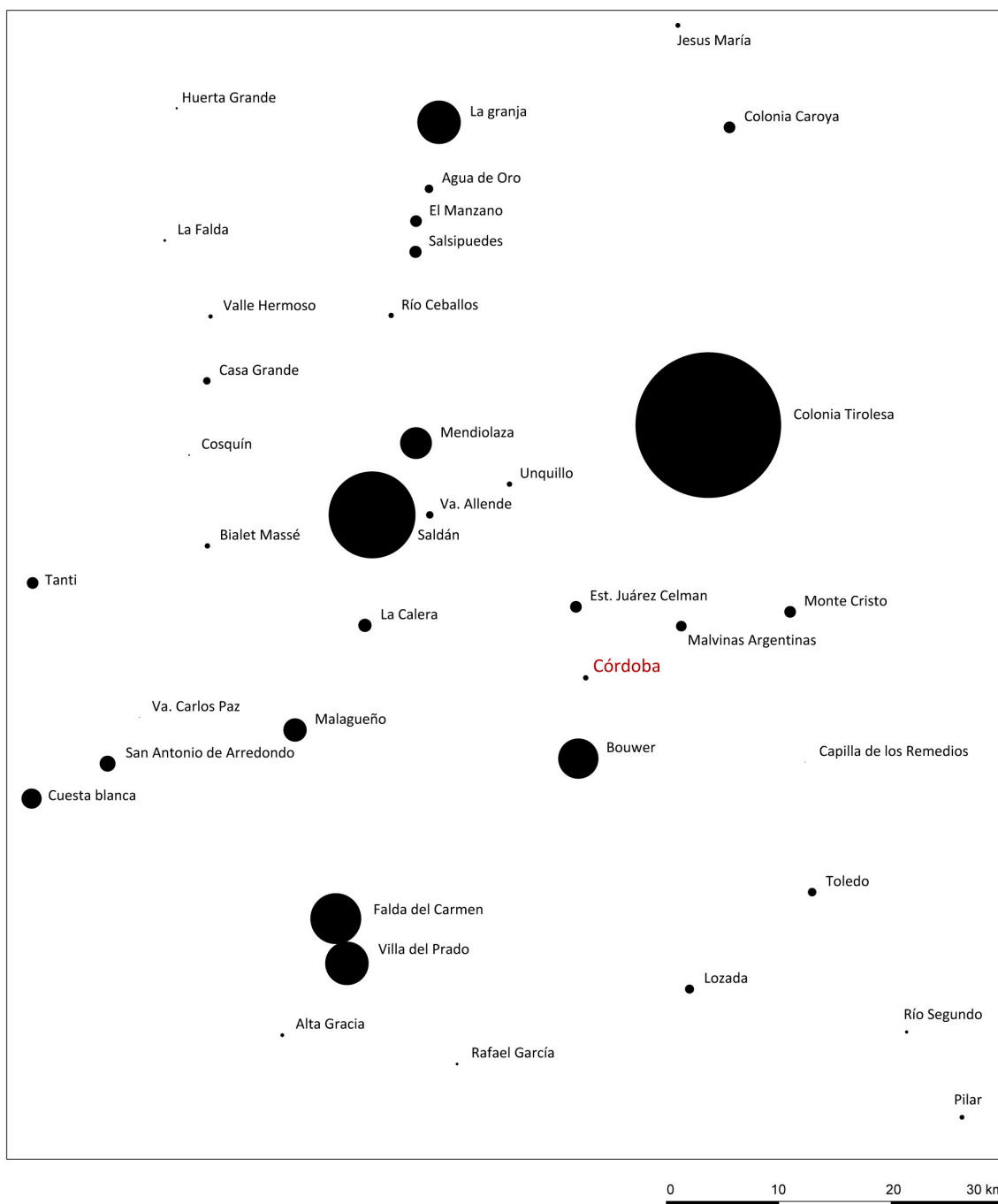
Mapa 03: Área metropolitana de Córdoba (AMCBA)

Se señala en rojo el límite del ejido municipal de Córdoba.

Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba, IPLAM (Instituto de Planificación Metropolitana) y Google Maps (www.maps.google.com)



Mapa 04: AMCBA y principales centros urbanos de acuerdo a cantidad de población en 2010
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de Google Maps (www.maps.google.com)
y la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.cba.gov.ar)



Mapa 05: AMCBA y principales centros urbanos de acuerdo a su tasa de crecimiento demográfico en el período 2001-2010

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de Google Maps (www.maps.google.com) y la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.cba.gov.ar)

La contraurbanización

Como se expuso en el capítulo 05 de esta tesis, la concentración de la población estuvo acompañada por las mayores tasas de crecimiento en los principales centros urbanos hasta casi fines del siglo XX; pero los datos muestran que en las dos últimas décadas este proceso se está revirtiendo: a partir de 1980, la tasa de crecimiento de las mayores ciudades de Argentina empieza a declinar (Torrado, 2003; Geller, 1978), al tiempo que las ciudades medias de las áreas metropolitanas ven aumentar sus tasas de crecimiento, en un fenómeno denominado *contraurbanización* o *urbanización revertida* (Peralta, 2007), tal como se muestra en los mapas 04 y 05 de las páginas anteriores.

Gráfico 05: Evolución cuantitativa de la población urbana y rural para el total del país
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012).

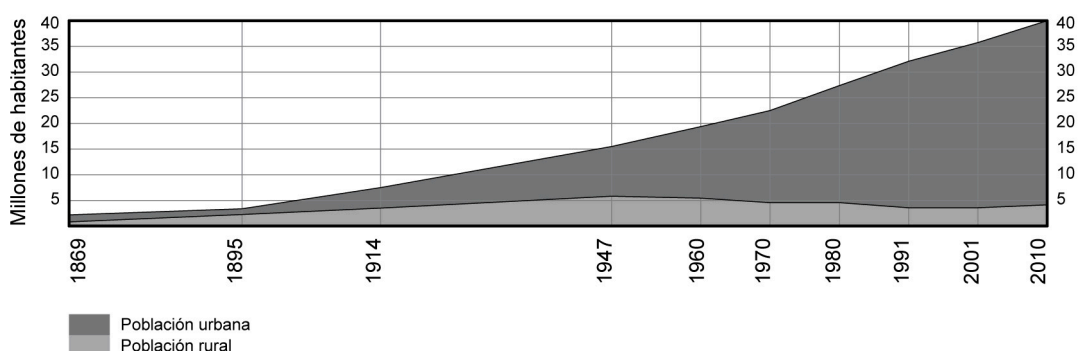
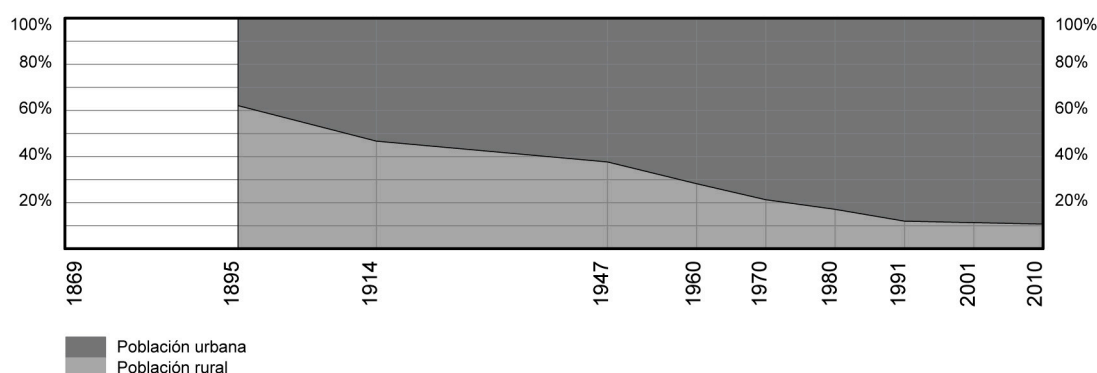


Gráfico 06: Evolución de la relación entre población urbana y rural para el total del país
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012).



Las causas de este proceso deben buscarse en las migraciones interurbanas, ya que el crecimiento natural no explica las diferencias registradas en la evolución de las respectivas poblaciones (Tecco, 2007). Las migraciones hacia las localidades medianas del AMCBA no tienen como origen una crisis económica de los principales centros urbanos, sino los cambios de modelo en los procesos de ocupación de las grandes áreas urbanas.

Una de las causas con más aceptación en el contexto académico local es el paradigma de “vuelta al mundo rural” por parte de algunos segmentos de las poblaciones urbanas como una vuelta del “rechazo de la gran ciudad”, a su densidad, artificialidad, mezcla social e inseguridad y poca calidad ambiental. Otra causa muy difundida son las inversiones en la red vial y de transporte, la penetración de las nuevas tecnologías de información y comunicación en amplios sectores de la población, y el teletrabajo facilitan la localización de la vivienda en zonas cada vez más alejadas de los lugares de trabajo (Peralta, 2007). Sin embargo, hay causas más profundas, relacionadas directamente con la dinámica del mercado de vivienda y suelo urbano de Córdoba en comparación con las

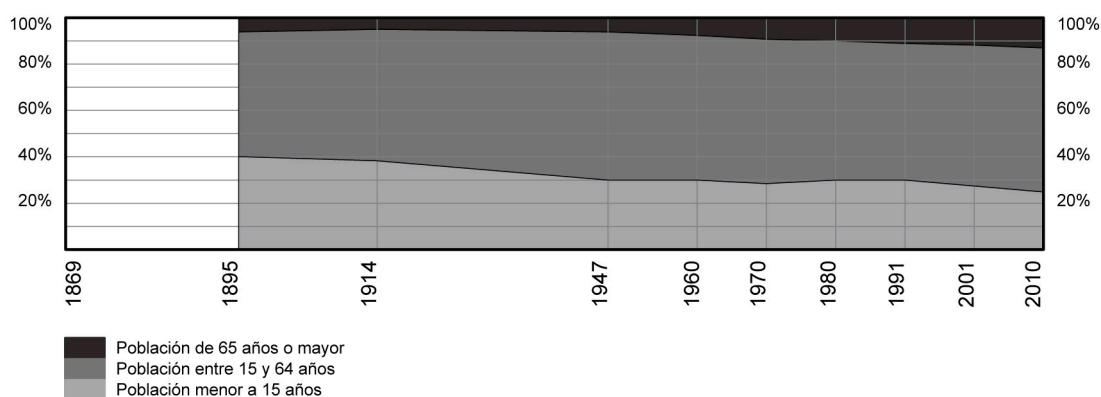
localidades del AMCBA, en donde el valor de mercado del parque habitacional expulsa a sectores cada vez más amplios de la población a áreas periurbanas¹.

Transición demográfica avanzada como fenómeno poblacional

La Argentina integra -junto a Chile, Cuba y Uruguay- el grupo de países latinoamericanos que están en una transición demográfica avanzada². Una causa importante en este proceso es el descenso de la fecundidad y en menor medida, el aumento de la expectativa de vida y el efecto de reestructuración (aunque cada vez menor) que produce el ingreso de población inmigrante (Pantelides & Moreno, 2009: 102). El siguiente gráfico confirma la tendencia al aumento del peso relativo de la población adulta mayor³ y, a la vez, da cuenta de menores niveles de natalidad (INDEC, 2012: 81⁴).

Gráfico 07: Evolución de la relación entre grupos etarios para el total del país

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012).



La estructura etaria de la población de Córdoba refleja en parte esto: la ciudad tiene una de las tasas de fecundidad más bajas del país, mientras que la provincia de Córdoba es una de las cuatro con mayor porcentaje de población mayor a 65 años (11,2% en 2010), una tendencia que se profundizará en el futuro. Según los datos censales, la población aumentó 14 veces entre 1869 y 1991, mientras que la población mayor

1 Las causas y consecuencias de este proceso -así como de todas las particularidades desarrolladas respecto a la estructura socioeconómica y demográfica de la población- serán elaboradas luego de estudiar las particularidades del mercado habitacional, ya que corresponden a la lógica dialéctica entre la oferta y la demanda de hábitat.

2 “El concepto de transición demográfica tuvo su origen en el intento de explicar la relación entre los cambios demográficos y los cambios socioeconómicos en Europa durante el siglo XVIII. La transición demográfica ha sido descrita como un proceso de larga duración, que transcurre entre dos situaciones o regímenes extremos: uno, inicial, de bajo crecimiento demográfico con altas tasas de mortalidad y fecundidad, y otro, final, de bajo crecimiento pero con niveles también bajos en las respectivas tasas. Entre ambas situaciones de equilibrio se pueden identificar dos momentos principales. El primero, en el que la tasa de crecimiento de la población aumenta como consecuencia del descenso de la mortalidad, y el segundo, en el que dicho crecimiento disminuye, debido al descenso posterior de la fecundidad. En qué magnitud y a qué velocidad cambie la tasa de crecimiento, dependerá de la velocidad y del momento en que comienzan a descender la mortalidad y la fecundidad” (Chesnais, 1986 cit. en INDEC (2012): 55).

Al respecto, debe tenerse en cuenta los múltiples factores sociales, culturales y políticos que determinan una situación demográfica como esta, más allá de los factores económico-productivos. Ver al respecto el trabajo de Michael Janoschka (2005: 5-13).

3 14.3% en 2010, con una estimación de 24.8% en 2050. Esto se acentúa debido a una disminución simultánea en el porcentaje de población menor a 14 años (25.5% en 2010, de un 28.3% en 2001)

4 Este documento señala que esta situación se acentúa “en los tres mayores centros urbanos del país”. Sin embargo, esto no corresponde a la situación específica de Córdoba, como se verá más adelante en este apartado.

de 60 años aumentó 74 veces en el mismo período (Peralta, 2006). Esto convierte el envejecimiento poblacional en un factor determinante para caracterizar la estructura demográfica, tanto a nivel municipal como nacional.

Gráfico 08: Evolución de la relación entre grupos etarios en Córdoba
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de la Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico, 2012.

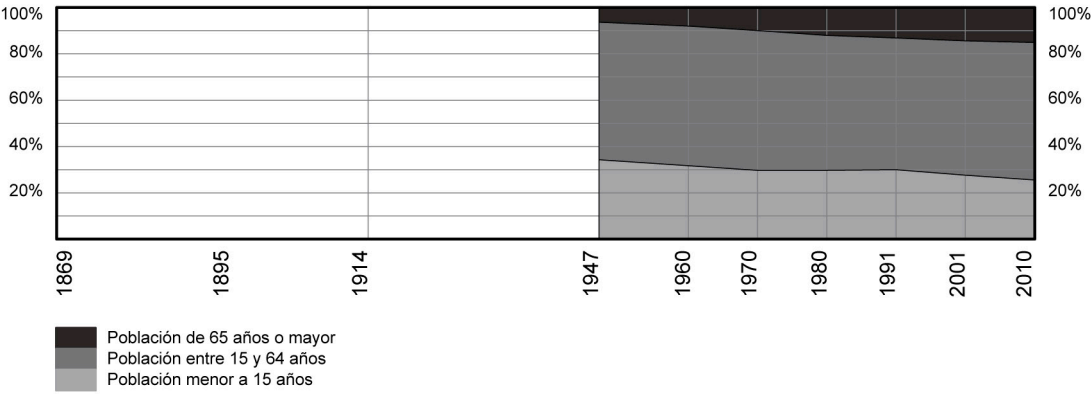


Gráfico 09: Estructura demográfica por sexo, edad y origen en 2010 para el total del país
Fuente: INDEC (2012).

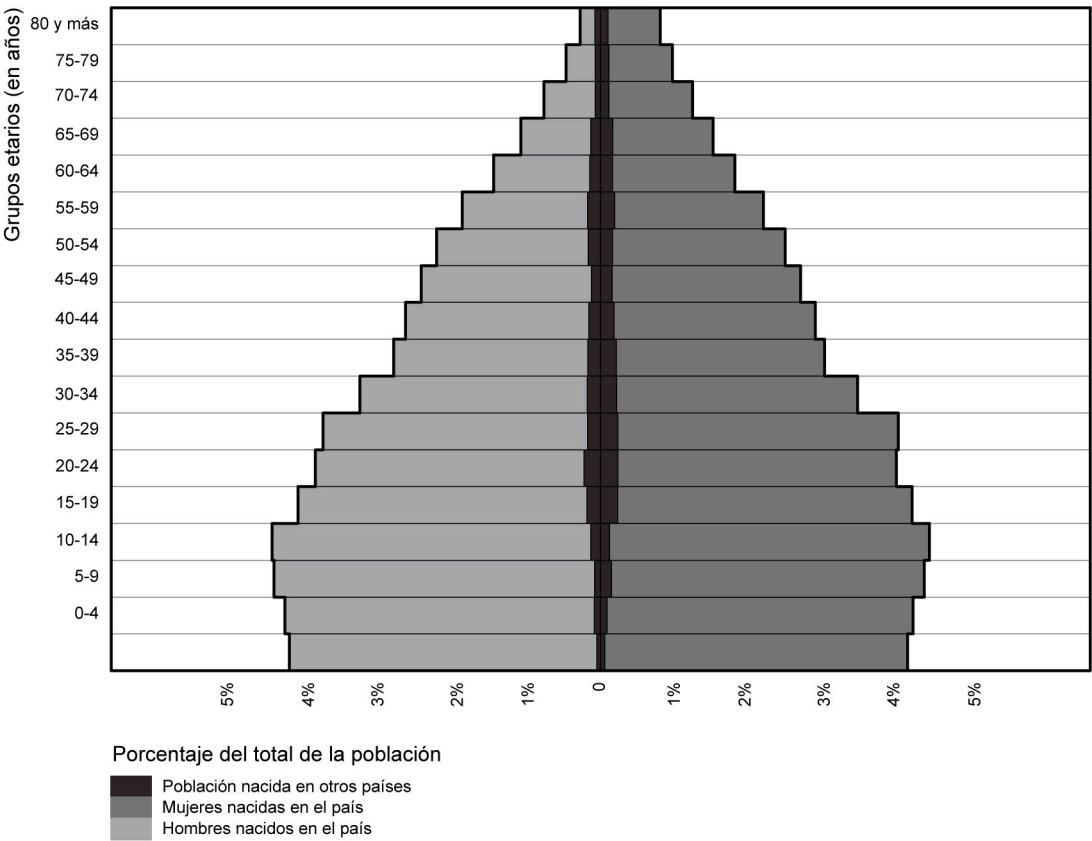


Gráfico 10: Estructura demográfica de la ciudad por edad y origen en 2010
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2010).

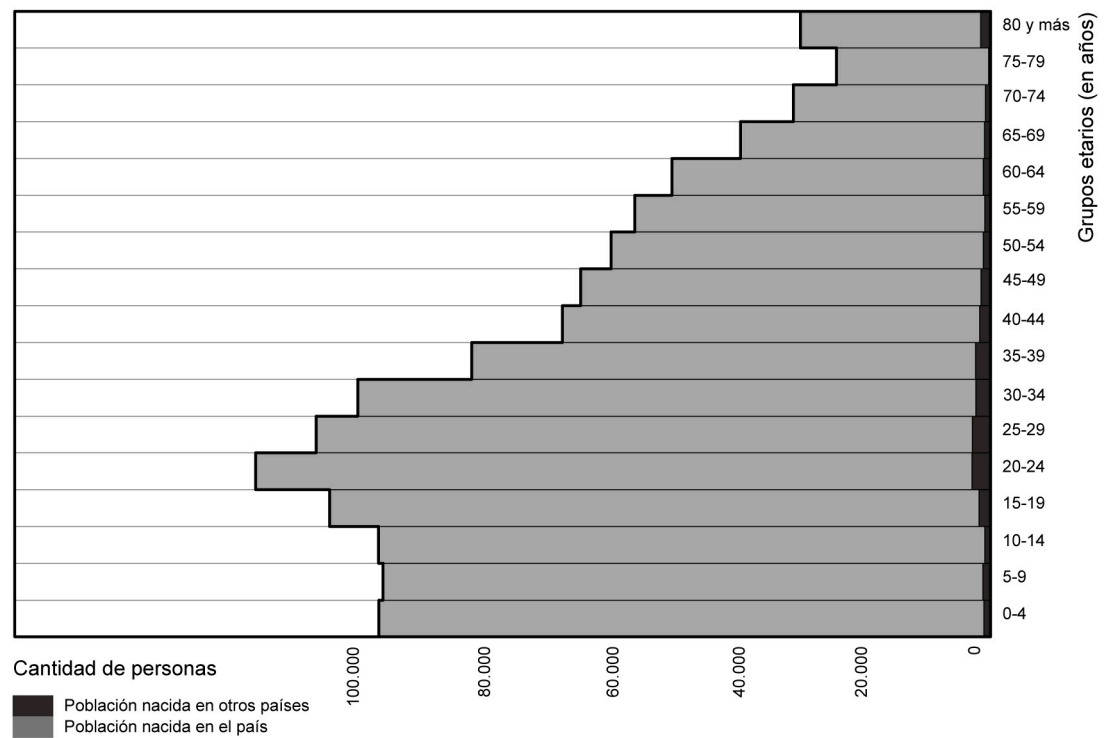
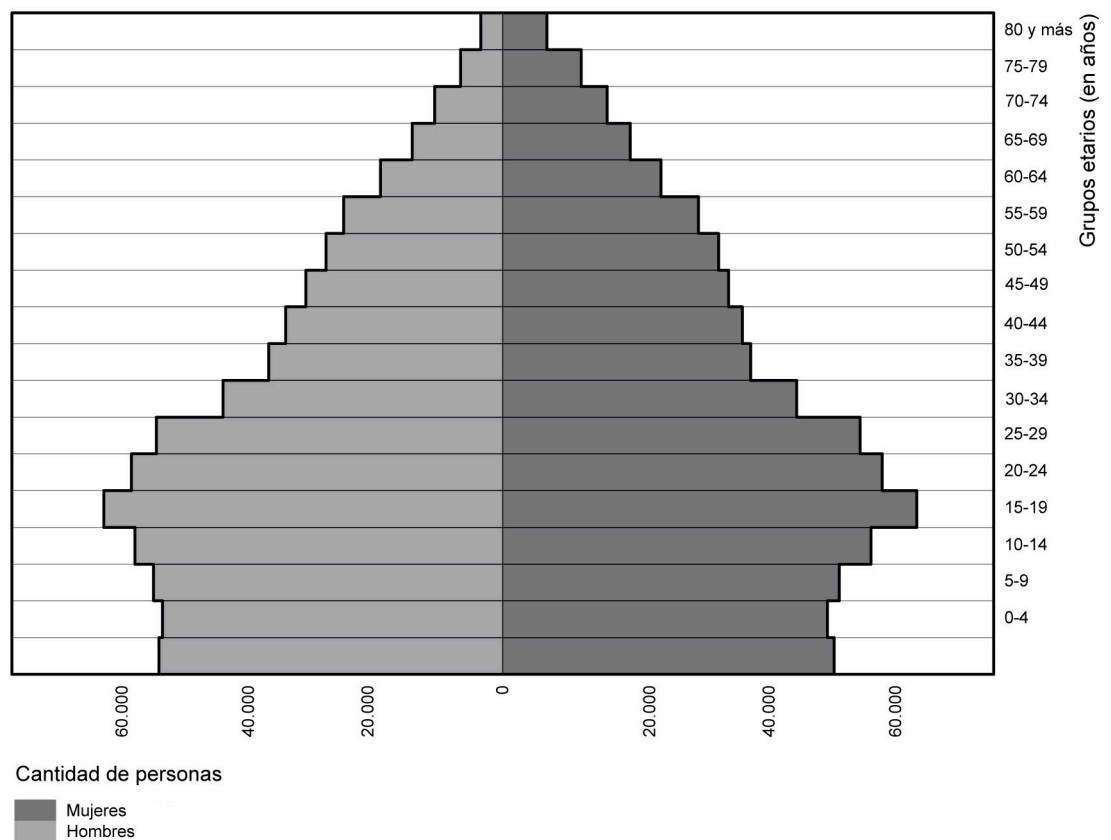


Gráfico 11: Estructura demográfica de la ciudad por sexo y edad en 2010
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadistica.gov.ar); Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico (2014).

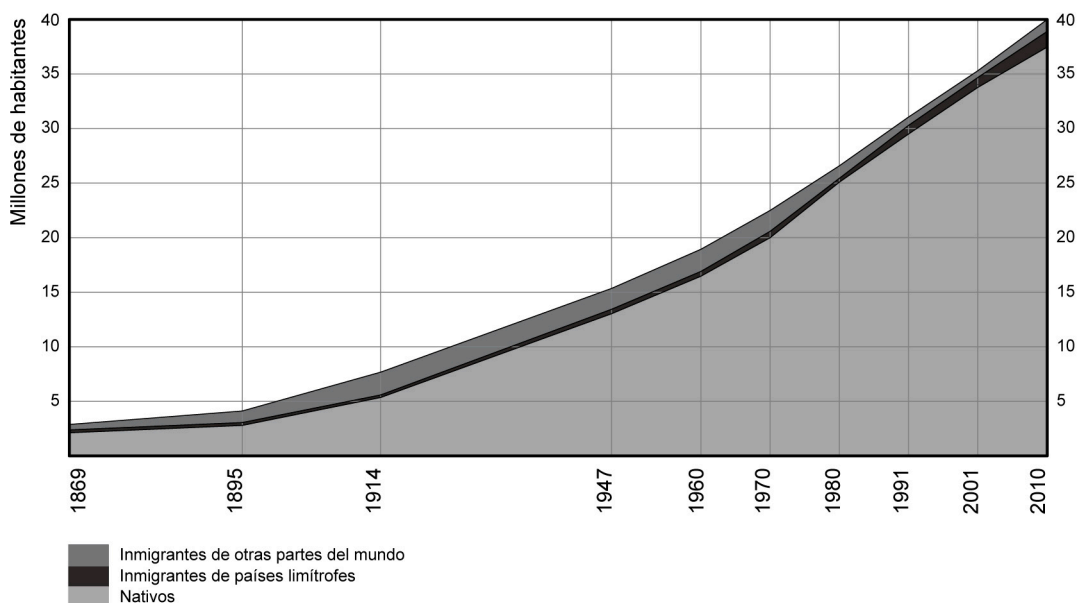


Migraciones urbanas

Como ya se ha mencionado, la población argentina ha recibido importantes aportes de las sucesivas migraciones ocurridas durante los últimos 140 años, que se miden no sólo en términos meramente cuantitativos, sino también cualitativos en cuanto a aportes culturales, técnicos, tecnológicos, etcétera, y se refleja en los valores culturales de la población argentina.

Gráfico 12: Evolución demográfica por origen para el total del país

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015) con base en datos de INDEC (2012).



Con respecto a Córdoba, se estima que un 90% de la población descende de los inmigrantes europeos de principios del siglo XX, principalmente italianos y españoles, aunque la ciudad cuenta también con considerables minorías judías, árabes, armenias, japonesas, chinas y coreanas, que forman colectividades con fuerte presencia institucional¹.

Por otro lado, desde mediados del siglo XX la inmigración proveniente de países sudamericanos, principalmente Paraguay, Perú y Bolivia, ha cobrado mayor importancia; en los últimos 15 años Córdoba se ha consolidado como uno de los centros que más inmigrantes ha atraído con respecto al resto del país (INDEC, 2012: 107). Hoy el 2,3% de la población de la ciudad es extranjera, principalmente de estos países latinoamericanos.

A esto se suma el hecho de que la ciudad es sede de cinco instituciones universitarias, que convocan a más de 180.000 personas entre alumnos, docentes y trabajadores no docentes (lo que representa el 14% de la población de la ciudad). Córdoba recibe un constante flujo de estudiantes provenientes del Noreste y Noroeste argentino, la Patagonia, ciudades del interior provincial y de países sudamericanos como Bolivia, Perú y Paraguay, lo que representa una gran cantidad de población inmigrante de determinado rango etario (18-35 años), de carácter temporal y renovación permanente. La incidencia de la población estudiantil puede observarse en la pirámide poblacional, perturbando la estructura de transición demográfica avanzada que se correspondería con la del resto del país (ver gráfico 11 en página 163).

¹ Es notable la invisibilización institucional de la ascendencia indígena y africana: en los datos censales se omiten estas variables como indicadores cualitativos de la población.

El impacto de la población estudiantil de origen nacional no se limita a aumentar la cantidad de personas que asisten a la universidad. Luego de egresar, gran parte de esos inmigrantes elijen instalarse en la ciudad durante los primeros años de su carrera profesional o indeterminadamente.

La inmigración de países limítrofes también contribuye (aunque en menor medida), ya que este grupo también tiene una marcada presencia de personas en edad productiva. Se dedican a diversas actividades, desde estudios universitarios y posgrado¹ hasta la construcción, la agricultura periurbana y la gastronomía, insertándose en el mercado laboral de forma más o menos formal.

Estas particularidades son factores de peso al evaluar la estructura demográfica de la ciudad, y las demandas específicas de hábitat: el período durante el cual lo individuos incrementan su demanda por servicios habitacionales es entre los 25 y 60 años; la demanda en los primeros años de vida es prácticamente nula, y muy reducida en la tercera edad (Peralta, 2006).

Transición demográfica avanzada en su dimensión sociocultural

La transición demográfica avanzada implica también variables de carácter cualitativo desde un punto de vista sociológico. Siguiendo a Susana Torrado (2003), está caracterizada por una mayor individualización de los ciudadanos, concebida como un apartamiento progresivo de los mandatos y sujeciones institucionales (religión, doctrinas políticas, organizaciones sociales) que favorece la expansión de la esfera privada sobre el ámbito público (Giddens, 1998).

A estos comportamientos manifiestos, subyacen cambios latentes, de sentido más profundo, que definen lo que comienza a denominarse familia “postmoderna”: se rechaza el cumplimiento de los roles tradicionales de esposo/a y madre/padre impuestos por la tradición y el rol asignado a hombres y mujeres en lo que respecta a la participación laboral y al sustento de la familia. Se valorizan formas de realización personal distintas a “tener hijos”; la institución matrimonial pierde su rol de protección, seguridad y “umbral iniciático de la sexualidad femenina”, y emergen nuevas estructuras familiares no basadas en la pareja heterosexual con hijos.

“Estos cambios guardan entre sí una gran coherencia: todos remiten a una demanda, explícita o implícita, de autonomía personal, de valoración del ámbito privado, de desvalorización de los lazos de dependencia respecto a las instituciones y a las personas. Ahora la familia debe ayudar a cada uno de sus miembros a construirse como persona autónoma. Los agentes poseen un mayor control de su destino individual y familiar en razón de nuevos valores que aprueban esa autonomía e inducen cambios trascendentales en el derecho de familia, en el sistema tributario, en las políticas sociales” (Torrado, 2003).

A continuación, veremos cómo estos cambios se reflejan en la estructura demográfica de los hogares argentinos con extraordinaria fidelidad.

1. Más asequibles -en cuanto a costos directos e indirectos- en Argentina en comparación con otros países de Latinoamérica.

Los hogares argentinos

En los últimos años, los hogares¹ en Argentina han comenzado un proceso de cambio en su estructura, tamaño y perdurabilidad en el tiempo. Las transformaciones sociodemográficas, económicas y culturales tienen correlaciones directas con nuevas formas de habitar que aparecen de forma simultánea. Las causas son varias:

En primer lugar, Edith Pantelides y Martín Moreno (2009: 133-136) mencionan cambios en los patrones de nupcialidad y conyugalidad. Éstos son provocados por el

“retraso del calendario y cambio en las modalidades de entrada a las uniones conyugales, con aumento de la importancia de las uniones consensuales en detrimento del peso de las uniones legales; aumento de las separaciones y divorcios y de las segundas o sucesivas uniones y/o matrimonios que, a su vez, pueden dar lugar a las `familias ensambladas`”.

En segundo lugar, mencionan la disminución en el tamaño de las familias,

“debido no sólo a un continuado descenso de los niveles de fecundidad (o al mantenimiento de un bajo nivel de fecundidad alcanzado con anterioridad²), sino también al proceso de nuclearización de los hogares familiares”,

que se refleja en el aumento de hogares unipersonales y monoparentales.

El preconceito de que los hogares unipersonales correspondían a personas mayores pierde validez frente a las nuevas situaciones detectadas. Se ha incrementado la cantidad de jóvenes que se independizan de sus padres pero tardan en formar un hogar multipersonal, y de personas divorciadas que viven solas o reciben visitas esporádicas de sus hijos. La vida en solitario es un estado que puede ser transitado en diferentes estadios de la vida:

“(...) en Argentina, en los hogares de personas solas de jóvenes la mayoría son varones solteros, en los hogares de los adultos solos predominan los hombres divorciados [ya que las mujeres divorciadas suelen convivir con sus hijos (Torrado, 2003)] y en los hogares de los adultos mayores las viudas” (Aguirre, 2004: 20-22).

La consecuencia más evidente de acuerdo a los datos cuantitativos es que los hogares biparentales con hijos -la tipología históricamente más frecuente- van perdiendo peso relativo con respecto a los hogares unipersonales, los monoparentales con hijos y las familias extendidas. Además, el promedio de personas por hogar se reduce: en Córdoba, por ejemplo, de 3,45 personas por hogar en 2001 se reduce a 3,15 en 2010.

Para profundizar en este proceso de transformación de la estructura de los hogares, es necesario hacer una aclaración con respecto a los datos aportados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), y su metodología de recolección, que podrían interferir -paradójicamente- en la visibilización de parte de la realidad de los hogares argentinos.

Cada modelo familiar se determina, durante la recolección de datos en los censos, con base en la relación de los integrantes con una persona de referencia, el *jefe de hogar*, que

1 La definición de *hogar* que brinda el Censo 2010 es la de grupo de personas que viven bajo un mismo techo y comparten los gastos de alimentación. (INDEC, 2012: 171).

2 Debido, entre otras causas a las políticas de educación sexual y la difusión de métodos anticonceptivos (Pantelides & Moreno, 2009: 144), pero más directamente frente a cambios culturales de planificación familiar y de cuestiones que hacen al desarrollo personal de la población femenina. La paridez media final ha descendido desde 3,1 hijos por mujer en el 2001 a 2,9 hijos en el 2010. Estos datos evidencian el descenso de la fecundidad en la última década. (INDEC, 2012: 197)

“[d]e manera explícita o implícita todavía suele responder a representaciones ligadas al modelo patriarcal y recae por lo tanto con mayor frecuencia en el miembro varón adulto, de mayor edad -generalmente padre y/o esposo-” (Pantelides & Moreno, 2009: 138-139).

Esto conlleva la invisibilización de otras realidades, más o menos novedosas, tales como los núcleos secundarios en el interior del hogar, las familias ensambladas¹, la diferencia entre hijos/as biológicos/as y adoptivos/as, o las uniones homosexuales² (y su posible encubrimiento bajo la declaración y registro de otro vínculo -de parentesco o no- socialmente más aceptado o no estigmatizado).

También invisibiliza el hecho de que en la mayoría de los hogares ya no hay una sola persona que dirige la vida doméstica y familiar, sino que la organización suele responder a los dos miembros de la pareja (en estructuras biparentales) o varias personas, familiares o no, pertenecientes a la misma o a distintas generaciones. La obsoleta autoridad del jefe de hogar se ha diluido, debido a transformaciones socioculturales, pero también económicas: ya no hay un solo *sostén* del hogar, sino que -gracias a situaciones económicas del contexto global y nacional- aumenta la cantidad de aportantes, ya sea la esposa/concubina³, los hijos en edad de trabajar, o incluso la integración de varios aportes económicos en un hogar multipersonal no familiar.

Otra situación que debe tenerse en cuenta en cuanto a los datos recogidos en los censos es la relación entre géneros en la estructura del hogar. La mayor participación de la mujer en el sostén económico del hogar es posible debido a nuevas condiciones culturales de mayor igualdad entre géneros, pero también a la necesidad ineludible de sumar ingresos económicos al grupo familiar, ya sea por disminución del poder adquisitivo de los salarios individuales o como seguro frente a la inestabilidad laboral de los miembros económicamente activos del grupo familiar. “De esta manera, la incorporación de más mujeres al mercado de trabajo no implica necesariamente una mejora en el ejercicio de sus derechos y en sus condiciones de vida o la de sus familias” (Pantelides & Moreno, 2009: 154; véase también Topalov, 1979: 47 y ss., y Davis, 2006: 203-209).

Con respecto a los cambios significativos en los patrones de nupcialidad y conyugalidad, hay una tendencia creciente a retrasar la edad de contraer matrimonio y tener el primer hijo (INDEC, 2012: 196-211), o directamente no ser éstas opciones en la planificación familiar, sobre todo en mujeres jóvenes de estratos socioeconómicos medios y alto y con mayor nivel educativo (Aguirre, 2014: 9-10). Las uniones consensuadas son más comunes⁴, al igual que la procreación dentro de esas uniones o fuera de ellas (familias monoparentales), o la crianza de hijos con parejas sin vínculo paternal biológico (familias ensambladas). Las familias monoparentales, en particular, se revelan, además, como las estructuras familiares más vulnerables:

1 “Ya que los/las hijos/as de uniones anteriores de uno o ambos cónyuges del núcleo principal o bien son registrados/as como “hijo/a” del jefe/a o bien se los registra como ‘otros parientes’, en cuyo último caso el hogar resultará clasificado como extendido” (Pantelides & Moreno, 2009).

2 Esta situación empieza a visibilizarse a partir del Censo 2010, el que registra que el 0.33% de las parejas relevadas son formadas por personas del mismo sexo, pero aún no pueden considerarse como datos fidedignos cuantitativos.

3 Aunque en el registro censal, “[t]eniendo en cuenta las pautas culturales imperantes difícilmente se atribuya la jefatura a la mujer en un hogar biparental aunque ella aporte los mayores ingresos” (Aguirre, 2004: 26).

4 Mientras que el 55,3% de las personas mayores de 14 años declaran vivir en pareja, sólo el 35,8% está casado civilmente. Esto significa una reducción con respecto a 2001, donde el 42.6% de las personas mayores de 14 años se declaraban casadas. Esto refleja una tendencia decreciente de matrimonios: del total de personas mayores de 14 años en pareja, en 1991 estaban casadas el 82%; en 2001, el 73% y en 2010, sólo el 61.2%.

“Las familias monoparentales de jefatura femenina constituyen un universo particularmente vulnerable en razón de su propia composición. La misma impone restricciones a la capacidad de generar ingresos -ya que la madre suele ser la única perceptora-, al tiempo que debe realizar las labores domésticas que demanda el grupo familiar. Esta circunstancia se agudiza en ciclos económicos depresivos y es una traba para la acumulación en momentos de auge, ya que estas mujeres tienen poco margen de maniobra para compatibilizar conductas que les permitan mantener o aumentar sus ingresos -por ejemplo, aumentando las horas de trabajo- sin producir el consiguiente efecto negativo sobre su familia. Esta tensión entre trabajo remunerado y trabajo doméstico se acrecienta en las familias de madres con hijos pequeños. En suma, padecen una vulnerabilidad económica que es inherente a la forma de organización familiar monoparental. No obstante, también contabilizan aspectos positivos. Por comparación a las monoparentales masculinas, estudios antropológicos han demostrado que estas madres suelen organizar sus familias con vínculos más igualitarios entre los miembros, con una asignación de recursos que prioriza las necesidades alimentarias cuando los ingresos son escasos, y con prácticas de consumo menos moldeadas por el género, creando ambientes más propicios para un reparto equitativo del trabajo” (Torrado, 2003¹).

Este hecho significaría una diferencia crucial con los hogares monoparentales masculinos, los hogares unifamiliares de hombres divorciados que reciben esporádicamente la visita de sus hijos, y, por qué no, los hogares ensamblados con hijos producto de uniones anteriores de la mujer, pero que también esporádicamente suman los hijos del hombre producto de una unión anterior. La novedad no es la aparición de estas estructuras familiares, ya que

“no son de ninguna manera un fenómeno nuevo en el país particularmente entre los estratos sociales más bajos y en ciertas provincias donde históricamente [su nivel] era alto. El cambio que se observa en las últimas décadas se vincula más con su incremento en regiones y entre sectores sociales donde la práctica de la convivencia fuera del matrimonio no estaba difundida [las grandes ciudades y las provincias del área central y pampeana]; esta tendencia también se ha observado en otros países desarrollados” (Pantelides & Moreno, 2009: 154).

Otra singularidad que emerge son los hogares multipersonales no familiares, con un crecimiento continuo en relación a hogares familiares. Son hogares formados por personas conocidas entre sí, amigos, colegas, que conviven en estructuras más o menos permanentes en distintas etapas de la vida. En Córdoba, particularmente, estos hogares incluso representan un porcentaje tres veces mayor al del resto del país. Pueden estar relacionados con la reducción de gastos fijos en la vivienda, o la población estudiantil o inmigrante, pero también se los ha vinculado a nuevas estructuras familiares superadoras de la pareja con o sin hijos.

La diversificación de las estructuras familiares es acompañada también de otro proceso complejo que no ha sido relevado en los censos: el aumento de las estructuras familiares sucesivas -incluso simultáneas- que una persona forma a lo largo de su vida. Los tres estados tradicionales por los que una persona pasaba a lo largo de su vida eran el primer núcleo familiar -biparental- como hijo/a; el segundo núcleo como cónyuge y madre/padre; el tercero, el “nido vacío” en la “tercera edad” seguido de un breve período de viudez donde se vivía en soledad o con algún hijo y su familia. En la actualidad, cada uno de estos estados se desdobra en varios, se diluye con otros o desaparece, de acuerdo a la singularidad de circunstancias de cada individuo. Otras pueden presentarse varias veces a lo largo de la vida de una persona, casi como “bucles” (Ascher, 2004: 36-39).

1 Ver también Aguirre (2004: 3-4).

Esto refleja no sólo transformaciones culturales y sociales, sino estrategias de supervivencia “tradicionalmente de los sectores más débiles” que son puestas en práctica por grupos de población cada vez más amplios. Algunas de estas prácticas, como la elección de vivir solo o sola, son fenómenos más propios de sectores sociales relativamente acomodados¹, en tanto que las familias extendidas, en las que conviven personas emparentadas en distinto grado, son mayoritariamente un reflejo de las estrategias asociativas y solidarias para disminuir los costos de vida de otros sectores sociales:

“[E]stos procesos y sus resultados sobre las dinámicas y las estructuras familiares no son idénticos ni impactan de la misma forma sobre individuos y familias situados en diferentes nichos de la estructura de oportunidades y recursos (nivel socioeconómico, clase social, etnia, origen migratorio, género, etcétera), puesto que sus condiciones iniciales tampoco son las mismas y sus elecciones de cursos de acción ante situaciones determinadas -y ante las consecuencias, buscadas o no, que de ellas se deriven- pueden coincidir o diferir en un amplio rango de variabilidad según las condiciones materiales, las subjetividades involucradas, las subculturas en las que los diferentes agentes sociales están inmersos, y las características y momentos peculiares de sus respectivos cursos de vida puestos en relación con estímulos, amenazas, exigencias y constricciones contextuales singulares en cada momento histórico determinado” (Pantelides & Moreno, 2009: 134-136).

Tabla 01: Cantidad de hogares por tipo de estructura familiar para el total del país, en 2001 y 2010

Nota: no se incluyen los datos específicos de Córdoba por haber discrepancias importantes en las variables utilizadas en cada censo.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012).

			2001		2010	
			unid.	%	unid.	%
TOTAL HOGARES			10.073.625	100,00%	12.171.675	100,00%
Unipersonales			1.511.123	15,00%	2.156.771	17,72%
Multipersonales	Familiares	Nucleares	6.366.314	63,20%	7.542.209	61,97%
		Extendido (con familiares)	1.970.509	19,56%	2.199.296	18,07%
		Compuesto (con no familiares)	142.985	1,42%	159.365	1,31%
	No familiares		82.694	0,82%	114.034	0,94%

La importancia de incluir estas situaciones familiares en esta investigación va más allá del mero relevamiento enumerativo. Poner en relieve los nuevos patrones de vida es un intento de superar la invisibilización que hasta ahora han sufrido, en un proceso que tiene correlación directa con el de “expulsión” desarrollado por Saskia Sassen (2015). Este término se aplica a las categorías de situaciones para las cuales las variables tradicionales han perdido toda pertinencia, entre ellas las que son producto de la adaptación a nuevas condiciones laborales, económicas, políticas y culturales. Pueden englobarse aquí tanto las organizaciones familiares no tradicionales como la volatilidad familiar, las pautas de vida y estructuras interpersonales, los nuevos roles en los grupos multipersonales y las nuevas expectativas de vida “familiar”. Se expulsa a estas categorías invisibilizándolas en el registro oficial de los censos y en el campo de conocimiento; se les quita validación, reconocimiento, derechos, necesidades. Pero la falta más grave es que, mientras los grandes agentes del mercado inmobiliario privado han desarrollado

1 Los hogares unipersonales son más frecuentes en los dos quintiles superiores de ingreso, ya que implican la capacidad de afrontar los gastos del hogar individualmente. La situación se complejiza si se incluyen diferentes pautas de vida definidas por la orientación sexual o particularidades dadas por la población temporal (estudiantes o trabajadores tipo “golondrina” o simplemente turistas extranjeros que no son contabilizados en el censo).

herramientas para identificar y seleccionar los grupos más adecuados a su esquema de consumo (Observatorio de tendencias de hábitat, 2009), esta invisibilización deja fuera de las políticas públicas de hábitat y territorio a los grupos más vulnerables.

Son entonces los sin poder, sin visibilidad, los sectores cuyas demandas de hábitat no son resueltas eficientemente por el mercado -que busca la máxima rentabilidad-, los que resuelven emergentemente estructuras de vida que deben ser puestas en relieve para definir integralmente las políticas públicas territoriales y urbanas, ya que además de las variables económicas y sociales (inversiones, pensiones, distribución del ingreso, capacidad de ahorro, eficiencia del población activa, etcétera), los cambios demográficos y en las estructuras familiares son variables determinantes en la demanda habitacional (Peralta, 2006). Otras variables determinantes del hábitat urbano son las pautas productivas, laborales y de consumo estudiadas a continuación.

Polarización socioeconómica a inicios del siglo XXI

Los modelos de desarrollo económico implementados en el país durante sus primeros 170 años fueron el agroexportador y posteriormente la industrialización por sustitución de importaciones (Dalle, 2010; Torrado, 2003). Ambos modelos contribuyeron a formar una estructura social integrada, con gran permeabilidad entre grupos: hacia 1960-1970, Argentina aún se distinguía en el contexto latinoamericano por las oportunidades de ascenso social que había brindado a las personas de origen de clase popular, por la amplitud de su clase media, y una clase trabajadora fabril con “una posición económica consolidada, sustentada en niveles salariales altos y acceso a derechos sociales comparativamente altos” (Dalle, 2010).

Sin embargo, a partir de 1970 se configura el proceso neoliberal de apertura y desregulación de la economía que, entre otras cosas, produce la desaparición de gran parte de las pequeñas y medianas empresas¹, y disminuye el empleo industrial tanto en puestos técnicos, administrativos como de obreros calificados. Al mismo tiempo, la privatización de las empresas de servicios públicos y las industrias básicas de hierro, acero, petróleo y petroquímicos tiene el mismo efecto de contracción de la mano de obra asalariada de tipo técnico-administrativo y obrero (Sautu, 1997, cit. en Dalle, 2010). Con esto aumenta la precarización laboral, el trabajo por cuenta propia -como “contratista” y no como parte de la planta permanente de una empresa- y la desocupación tanto en los estratos de clase media como en la clase obrera. Por otro lado, los sectores más altos de la estructura social son favorecidos por la creación de empleo de gestión altamente calificado de compañías privadas de bienes y servicios que se instalan en el país (Dalle, 2010; Aguirre, 2004; Svampa, 2001).

Como resultado de este proceso, la sociedad argentina, identificada hasta ese momento con una clase media homogénea de gran peso y un porcentaje relativamente pequeño de personas bajo la línea de pobreza en relación a otros países de América Latina,

“ha dado paso a una creciente segmentación al interior de la clase media y a un aumento importante de los estratos más bajos”, “en la cual las oportunidades de acceso a los recursos de la modernidad y a los mercados laborales más competitivos se torna crecientemente diferente” (Mora y Araujo, 2002: 5 y 33).

Mientras que los sectores más bajos aumentan incorporando paulatinamente a sectores socioeconómicos tradicionalmente medios -consecuencia de la movilidad descendente de las clases medias bajas-, la polarización de la clase media se produce debido a varias causas:

1 Habiendo crecido bajo la protección del mercado interno, no pudieron soportar la competencia de las importaciones.

- Por un lado, nuevos empleos de alta calificación permiten el ascenso intergeneracional desde sectores medios (personal técnico y administrativo y pequeños comerciantes), formando “un segmento de clase media-alta ligado a corporaciones financieras y empresas de servicios multinacionales con altos salarios y un estilo de vida suntuoso”. “(...) la clase media-alta, conformada por profesionales, gerentes y propietarios de capital, aumentó el nivel de herencia inter-generacional reteniendo para sí sus privilegios de clase. Muchos hijos de propietarios de capital pasaron a ser profesionales, gerentes y cuadros directivos intermedios principalmente en el sector privado” (Dalle, 2010).
- Por otro lado, sectores asalariados que pertenecen a sindicatos con fuerte poder de negociación se benefician con aumentos muy superiores a los obtenidos por aquellos perfiles históricamente emparentados con la clase media típica. Estos sectores, llamados “la nueva clase media trabajadora” (Mora y Araujo, 2002: 36), están formados por portuarios, metalúrgicos, aceiteros, telefónicos, petroleros, transportistas y bancarios.
- Al mismo tiempo, parte de la clase media asalariada (empleados y personal técnico de la administración y empresas estatales privatizadas) debe adoptar ocupaciones de servicios no calificados y gran precariedad laboral (Aguirre, 2004: 5), con cada vez menos oportunidades de movilidad social ascendente, y donde la mayor exposición directa a las condiciones del mercado -sin mediación sindical-, provocan una tendencia descendente tanto de las remuneraciones como de las oportunidades económicas, que pueden empujarlos rápidamente a posiciones socioeconómicas más bajas (Mora y Araujo, 2002: 36).
- Además, gran parte de la clase media autónoma (profesionales independientes, pequeños y medianos comerciantes, industriales y productores rurales) cierra sus empresas en el marco del proceso de concentración y centralización de capital que implica la apertura y desregulación de la economía, separando más y más al estrato medio alto del medio bajo.

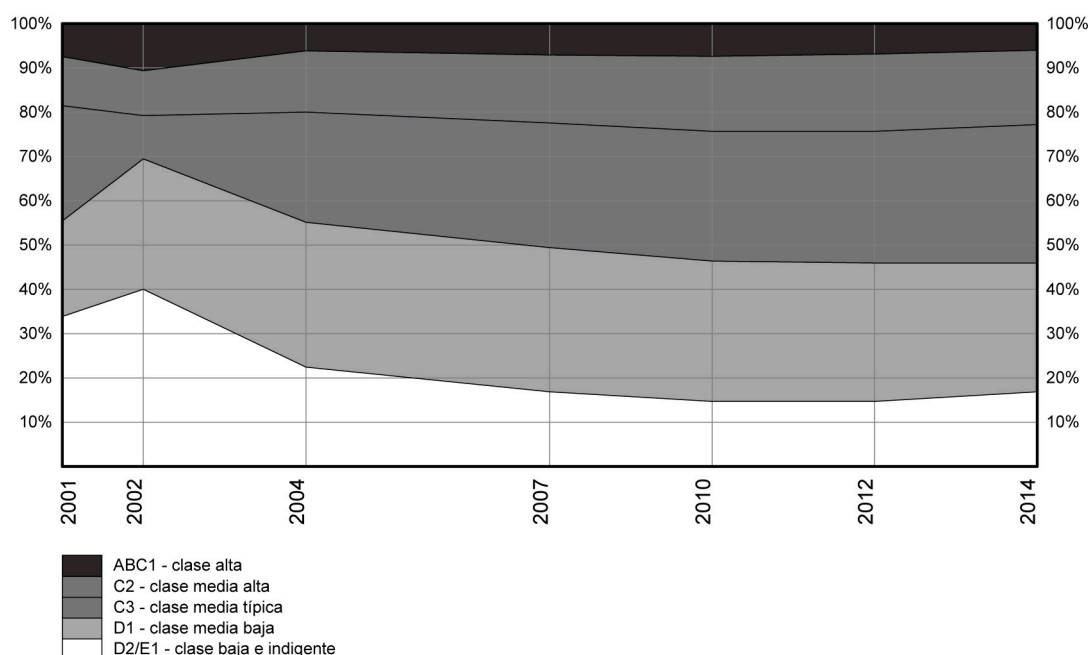
Sin embargo, los datos recogidos por el INDEC en la última década muestran una tendencia reparadora de estos procesos, en la que la pobreza estructural disminuye en casi todo el territorio nacional, incluyendo la diferencia entre aquellas provincias con menor y mayor porcentaje de población con necesidades básicas insatisfechas (NBI) (INDEC, 2012: 309-3017). Por su parte, los sectores medios -aun conservando la segmentación producida en décadas anteriores- comienzan a crecer, reduciendo la importancia relativa de los sectores bajos y marginales.

A pesar de esto, hay procesos de transformación en el mercado laboral que, lejos de desaparecer, amplían sus efectos sobre las pautas de la población (De Mattos, 2010; Ascher, 2004; Muxí, 2010, 2013; Echeverría, 1995). Es el caso, por ejemplo, del subempleo y la precariedad laboral: ya no es la norma la *carrera laboral* dentro de una misma empresa, ni siquiera en el mismo rubro. Se incorporan al mercado cada vez más jóvenes profesionales especializados como *trabajadores externos*, por cuenta propia o *free-lance*.

Aumenta la tendencia a cambiar de empleo cada dos años aproximadamente, y los ascensos no sólo se dan dentro de la empresa, sino que suelen ser mejoras laborales conseguidas al cambiar de empleo. Esto puede entenderse como parte del proceso de crecimiento relativo del empleo en sectores terciarios y la “heterogeneidad y polarización de los regímenes de empleo contemporáneos, derivados principalmente de las características del sector terciario, el cual está sometido a procesos muy diferentes de aquellos que caracterizan a la industria manufacturera” (Mingione, 1998: 6, cit. en De Mattos, 2010: 52).

Gráfico 13: Evolución de la composición de la población según estratificación socioeconómica para el total del país

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de Mora y Araujo (2002: 41) y la Asociación Argentina de Marketing (www.aam-ar.org.ar)



Esta situación flexibiliza la situación laboral para ambas partes: en primer lugar, libera al empleador de muchos costos como el aguinaldo, las vacaciones pagas y los aportes previsionales y de salud. Como contraparte, los empleados externos tienen un horario flexible, pueden combinar varios empleos a la vez y, en algunos casos, pueden incluirse formas de teletrabajo¹: el lugar de trabajo ya no está exclusivamente en la empresa, sino que puede estar en la vivienda, en un estudio compartido, o en otra zona geográfica. El auge del teletrabajo transfronterizo es una prueba de ello: *trabajadores golondrina* que distribuyen su residencia en varios lugares (del país o del mundo) alternándolas más o menos periódicamente de acuerdo a sus actividades laborales.

Estos procesos, lejos de ser un hecho aislado, son parte de los procesos de reorganización económico-productivos a escala global cuya influencia es cada vez más evidente a escala local (De Mattos, 2010; Sassen, 1999, 2010) y pueden explicarse como una lógica inherente al modelo de producción capitalista neoliberal (Harvey: 1989: 116).

Sin embargo, esta movilidad está programada para realizarse en lo posible dentro del estrato social y productivo original. Las barreras entre estratos socioeconómicos son cada vez más impenetrables, y se tiende a la concentración del “capital social” al interior de cada uno de estos grupos.

Es evidente que esta lógica de reproducción de la división social y económica retroalimenta la transformación de los patrones socioculturales y laborales de la población. Las tendencias de movilidad y transitoriedad de las estructuras familiares tienen su reflejo en la movilidad laboral (Ascher, 2004: 38-43); los cambios en los patrones laborales promueven los cambios en los patrones familiares y los vínculos sociales y viceversa (Harvey, 2012: 170-181); emergen nuevos patrones de organización estructurados por las

1 La modalidad de teletrabajo no tiene una penetración homogénea en el mercado laboral. Debido a sus características, es más frecuente en los sectores de servicios empresariales como actividades inmobiliarias, software y servicios informáticos y seguros. (Datos del Observatorio Tripartito de Teletrabajo, www.trabajo.gov.ar). El desarrollo de la *net-economy* y las nuevas tecnologías de información y comunicación (TIC) influye en la creación de cada vez más empleos de este tipo (Ascher, 2004: 48-50).

nuevas condiciones del contexto: los nuevos medios de transporte y de almacenamiento de personas, informaciones y bienes liberan a individuos, empresas e instituciones de límites espaciales y temporales. La copresencia o la proximidad no son ya necesarias para muchos intercambios y prácticas sociales.

El grado de transformación de este proceso de retroalimentación positiva¹ sólo está empezando a vislumbrarse a principios del siglo XXI, pero debe esperarse una transformación socioeconómica a distintas escalas, con un correspondiente impacto en las estructuras espaciales de soporte, desde el ámbito doméstico a los espacios públicos e institucionales a escala urbana y regional, pasando por los espacios productivos y de servicio. Esto necesariamente reestructura la demanda de hábitat urbano en Córdoba.

Condiciones que estructuran la demanda de hábitat en la ciudad

Los grupos familiares *tradicionales* se disgregan y reorganizan en grupos más atomizados, de estructura flexible, menos jerárquica, más equitativa, y menos estable en el tiempo y en el territorio. Los hogares no sólo están formados por personas emparentadas entre sí; incluso incorporan nuevos miembros en forma transitoria. Al tiempo que los hogares se reducen en cantidad de miembros, en algunos casos se mantienen o fortalecen lazos de dependencia (o codependencia) entre los nuevos hogares y el núcleo familiar original. En otros casos, se consolida el *síndrome de nido vacío*, a la vez que aumentan los hogares de adultos mayores y monoparentales autónomos. Las nuevas pautas sociales y productivas incorporan actividades en los espacios domésticos, y el acceso cotidiano de personas ajenas al hogar.

Estos cambios se traducen en la necesidad de tipologías domésticas que articulen lo individual/privado con lo colectivo/semipúblico, tanto internamente en cada unidad habitacional como en unidades interdependientes o agrupadas. Estas tipologías deben ser diversas para adaptarse a las múltiples situaciones, pero también flexibles y adaptables -de ser posible, por los propios usuarios- para evolucionar en el tiempo, de acuerdo a las transformaciones sucesivas de los hogares. Esto debe complementarse con instrumentos que faciliten el nomadismo (inter)urbano, y el movimiento de la población flotante de la ciudad. Hay una mayor necesidad de espacios domésticos indeterminados y no jerarquizados -evitando superficies mínimas o la jerarquización por superficie-, que permitan el cambio de uso y de equipamiento, sin condicionar roles de género y promoviendo la igualdad entre los miembros. También de ampliar la accesibilidad de los espacios domésticos, disminuyendo en lo posible barreras físicas e integrando las dimensiones virtuales de tecnologías de comunicación e información. Estas condiciones plantean la necesidad de nuevas propuestas habitacionales que superen los modelos racionalistas actuales que estructuran las premisas de diseño de espacios domésticos (Muxí, 2010).

En lo que respecta a las condiciones de localización y accesibilidad urbanas, la mayor flexibilidad en cuanto a relaciones de proximidad disminuye las restricciones a procesos de relocalización intra e inter urbanos -aunque en tensión con la dependencia de algunos hogares con su núcleo familiar original-. Sin embargo, se mantiene una gran dependencia de las ventajas de urbanización y escala de las áreas urbanas centrales, dadas por la concentración macrocefálica de bienes y servicios a escala urbana y metropolitana.

Por otro lado, mientras que en general las nuevas pautas sociales promueven la diversidad cultural, la polarización al interior de cada clase socioeconómica reduce también las posibilidades de relación entre distintos grupos, o de movilidad de uno a otro. La se-

1 Sobre este concepto, revisar *Bucles de retroalimentación* en el capítulo 04.

gregación socioeconómica se traduce eventualmente en distintas pautas de vida (producción, educación, consumo) y el tejido social se fragmenta cada vez más.

Estas premisas prefiguran principalmente las demandas de hábitat urbano específicas en el contexto local. Pero no pueden explicar por sí mismas el escenario actual de la ciudad en cuanto territorialización del hábitat urbano: esta demanda debe articularse dialécticamente con la oferta de hábitat urbano disponible, para comprender las estrategias de acceso al hábitat. Sólo a partir de esto se podrá reconstruir el escenario actual de la ciudad que explica la condición actual de los barrios pericentrales y el emerger de los procesos de microdensificación informal.

En los subcapítulos siguientes se reconstruye la oferta de hábitat urbano a partir de las macroestructuras políticas, productivas, culturales y territoriales que determinan su lógica de producción y, consecuentemente, sus características cuanti y cualitativas. En primer lugar se analiza el parque habitacional existente; luego se establecen las premisas estructurales determinadas por los agentes que intervienen en la producción de hábitat urbano, y condicionan las tendencias de su desarrollo. Posteriormente se reconstruyen las estrategias de acceso al hábitat que genera la interacción entre oferta y demanda, explicando las condiciones que estructuran el fenómeno de microdensificación en los barrios pericentrales. Finalmente se plantea el escenario tendencial de la territorialización en Córdoba, como punto de partida para la parte siguiente de esta investigación.

Parque habitacional existente

Situación general en Argentina

La supremacía de la vivienda individual frente a otras tipologías sigue el modelo que estructura todas las políticas de hábitat en Argentina. El parque habitacional argentino¹ está conformado en su mayoría por viviendas individuales (78,91%), seguidas en cantidad por departamentos individuales (16,75%) y otro tipo de viviendas más o menos precarias (4,34%)².

Aunque ha aumentado en los últimos años, acompañando al crecimiento de la población, en la última década se observa un ligero retraso en el aumento de la cantidad de viviendas con respecto al aumento de la cantidad de hogares. Esto se explica por el

1 "La vivienda particular es definida en el Censo 2010 como un espacio donde viven personas, que cumple con las siguientes condiciones: estar separado por paredes u otros elementos, estar cubierto por un techo y permitir que sus ocupantes puedan entrar y salir sin pasar por el interior de otras viviendas. La vivienda representa un bien vital para la existencia humana, ya que permite el refugio, el albergue, la protección ambiental, la seguridad y la privacidad de la vida de sus ocupantes. Es la unidad que debe reunir las condiciones mínimas para que sus habitantes puedan descansar, alimentarse, higienizarse, reproducirse, realizar actividades de esparcimiento e interactuar con sus semejantes. Contar con una vivienda digna constituye una de las necesidades básicas vinculadas a los derechos de ciudadanía, los cuales son garantizados por el Estado a través de la actual Constitución Nacional. El derecho a una vivienda digna figuró por primera vez en la Constitución Nacional de 1949" (INDEC, 2012).

La Constitución de la provincia de Córdoba también lo garantiza en su artículo 58: "Todos los habitantes tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, la que, junto a los servicios con ella conexos y la tierra necesaria para su asentamiento, tiene un valor social fundamental. La vivienda única es inembargable, en las condiciones que fija la ley. El Estado promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho".

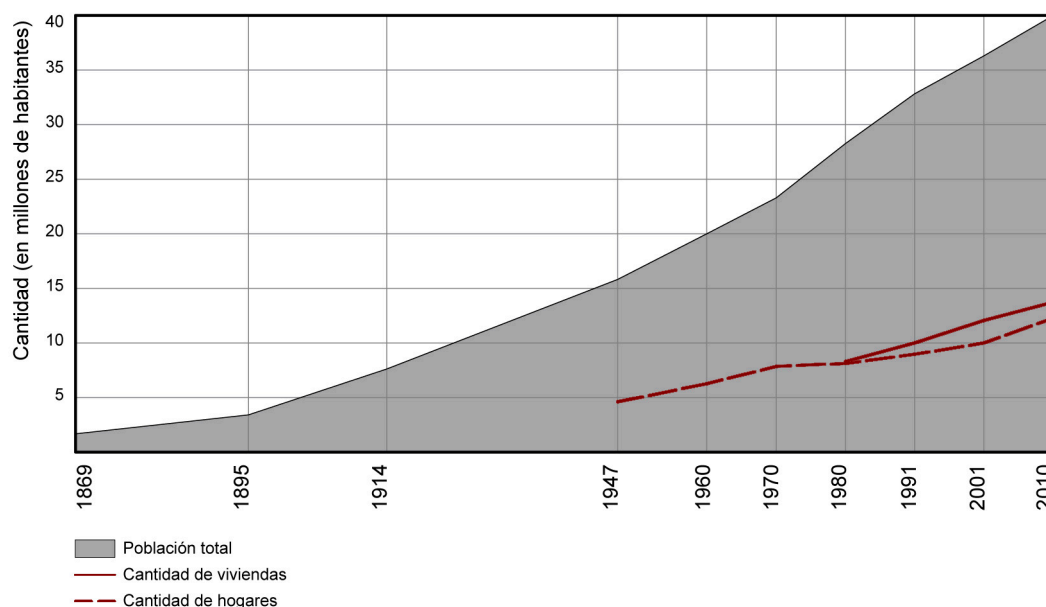
"La vivienda juega un decisivo papel en la calidad de vida de las personas e implica generalmente el acceso a servicios considerados esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar. Desde otro punto de vista, la vivienda suele representar la principal inversión económica y patrimonio más importante de los hogares de ingresos medios y bajos constituyéndose en un fuente importante en la estrategia de supervivencia familiar" (Peralta, 2006).

2 A pesar de no tener un carácter precario, en este porcentaje se incluye un 1,1% de población que vive en instituciones colectivas, ya sean religiosas, escolares, militares, médicas/de rehabilitación, campamentos obradores o complejos turísticos (INDEC, 2012: 255-270).

aumento constante en la tasa de crecimiento de hogares, producto de la atomización de hogares explicada precedentemente. Como consecuencia de esto, el crecimiento del parque habitacional no acompaña al crecimiento de la demanda; incluso se espera un aumento de la demanda neta en el corto y mediano plazo. Esta situación se agrava aún más al confrontar el parque habitacional con las transformaciones cualitativas de la demanda de hábitat que se desarrollaron en el capítulo precedente.

Gráfico 14: Crecimiento de la población, comparado con la cantidad de hogares y viviendas para el total del país

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012).



Por otro lado, sólo el 85.8% de los hogares se encuentran en una situación de tenencia formal (ya sea como inquilino o como propietario) de la vivienda. El 14.2% de hogares restante suma a la condición de menor seguridad de tenencia (informalidad) las peores condiciones de déficit de calidad material y tasas de hacinamiento (INDEC, 2012: 177).

Tabla 02: Tipos de hogar según régimen de tenencia en relación con el total de hogares para el total del país

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2010).

	%	unid.
TOTAL HOGARES	100%	12.171.675
Propietario de la vivienda y el terreno	67,7%	8.240.224
Propietario de la vivienda solamente	4,4%	535.554
Inquilino	16,1%	1.959.640
Ocupante por préstamo	6,9%	839.846
Ocupante por relación de dependencia	2,0%	243.434
Otra situación	2,9%	352.979

Con respecto a la calidad material de las viviendas, el 62.6% del parque habitacional se encuentra en una condición aceptable desde el punto de vista de calidad material y hacinamiento¹. El 33.3% evidencia la necesidad de intervenciones de mejora o ampliación, mientras que el 4.1% restante es irre recuperable. A pesar de esto, los datos evidencian

1 El hacinamiento se ha transformado en la variable de mayor incidencia, ya sea hacinamiento por vivienda (más de un hogar por vivienda), por cuarto o crítico (hogares que presentan más de tres personas por cuarto) (INDEC, 2012: 318-320).

una tendencia en favor de soluciones habitacionales de calidad. En los últimos años, las viviendas tipo “Casa tipo A”¹ y departamento han aumentado en proporción a las alternativas de menor calidad (que han descendido un 4.8% en el período 2001-2010).

Tabla 03: Cantidad de viviendas por tipo para el total del país, en 2001 y 2010

* Casa tipo A: todas las viviendas no consideradas tipo B.

** Casa tipo B: son aquellas que cumplen con al menos una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra, no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no disponen de baño con descarga de agua.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012).

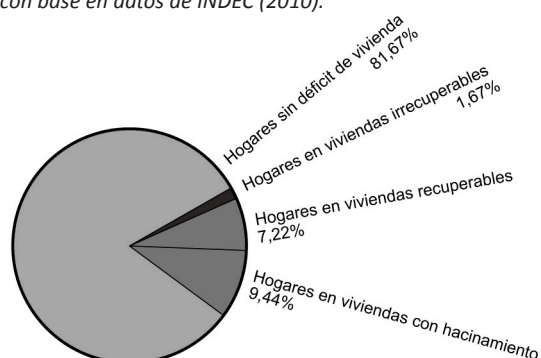
	2001		2010	
	unid.	%	unid.	%
TOTAL DE VIVIENDAS HABITADAS	9.712.661	100%	11.317.507	100%
Casa tipo A*	6.048.671	62,28%	7.540.508	66,63%
Casa tipo B**	1.479.902	15,24%	1.390.026	12,28%
Rancho	217.281	2,24%	174.920	1,55%
Casilla	266.322	2,74%	202.310	1,79%
Departamento	1.579.569	16,26%	1.896.124	16,75%
Pieza de inquilinato	72.291	0,74%	67.765	0,60%
Pieza en hotel o pensión	24.278	0,25%	22.802	0,20%
Local no construido para habitación	20.492	0,21%	18.370	0,16%
Vivienda móvil	3.855	0,04%	4.682	0,04%

También hay avances en el acceso a redes de infraestructura: un 4,2% más de viviendas con agua de red, 6.3% con desagües cloacales, 3.8% más con disponibilidad de gas de red. La disponibilidad de tecnología en los hogares muestra un importante aumento tanto de los hogares con disponibilidad de computadora como de aquellos con disponibilidad de teléfono celular a nivel nacional². En el primer caso, el crecimiento es de 20,5% a 47% en la última década; mientras que en el segundo es de 27,1% a 86% (INDEC, 2012: 243-251).

Vivienda urbana en Córdoba

Gráfico 15: Tipos de hogar según su déficit en vivienda, en relación con el total de hogares en Córdoba en 2010

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2010).



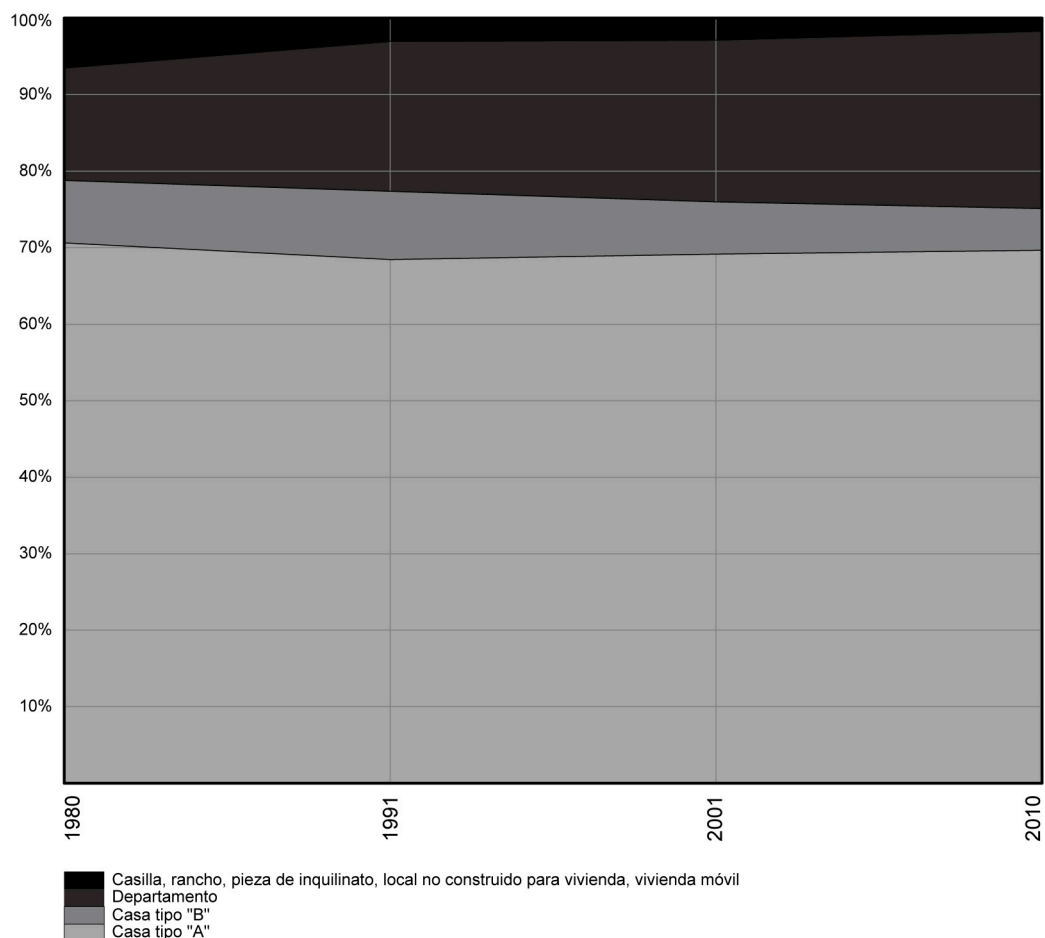
1 “Las viviendas deficitarias comprenden las casas tipo B y las viviendas precarias. Las casas tipo B son consideradas viviendas deficitarias recuperables porque presentan carencias en alguno de sus componentes que pueden ser solucionadas mediante reacondicionamientos internos, conexiones a servicios, o mejora de los materiales constructivos. Las viviendas precarias son definidas como deficitarias irrecuperables, ya que se considera insuficiente la calidad constructiva de sus materiales, al punto de que no corresponde realizar mejoras parciales. En estos casos, lo indicado es directamente reemplazar la vivienda. Bajo esa denominación se incluye a los ranchos, casillas, piezas en inquilinato, locales no construidos para habitación y viviendas móviles” (INDEC, 2012: 223).

2 Es notable además la disminución de disponibilidad de teléfonos fijos respecto a 2001.

En relación con el resto del país, Córdoba tiene una de las menores proporciones de viviendas deficitarias (con NBI) del país, incluso menor a otros grandes centros urbanos como Buenos Aires, Rosario y Mendoza (INDEC, 2012). Los departamentos y las casa tipo “A” son las tipologías de mayor crecimiento en los últimos años. Aun así, el 16,76% de las viviendas tiene algún tipo de déficit material o por hacinamiento recuperable y el 1,58% es directamente irrecuperable.

También hay una tendencia decreciente en la proporción de viviendas con tenencia con algún grado de irregularidad, mientras que los hogares dueños de la vivienda y el terreno, y los inquilinos formales son cada vez más numerosos.

Gráfico 16: Evolución de la relación entre tipos de vivienda en relación con el total de viviendas en Córdoba
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012), Peralta (2006), Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico (2014), Equipo técnico del Plan Estratégico Córdoba (1995), Observatorio Urbano Córdoba (2006, 2007) y Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico (2012).



El parque habitacional existente es de construcción relativamente reciente (22.3% tiene menos de 10 años y el 55.6% entre 10 y 49 años) lo que se explica por el auge del sector inmobiliario y de la construcción, y los programas de financiamiento habitacional del Estado desarrollados a continuación en el subcapítulo *Políticas públicas de acceso al hábitat urbano*.

Gráfico 17: Hogares según régimen de tenencia de la vivienda en relación con el total de hogares en Córdoba en 2010

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2010).

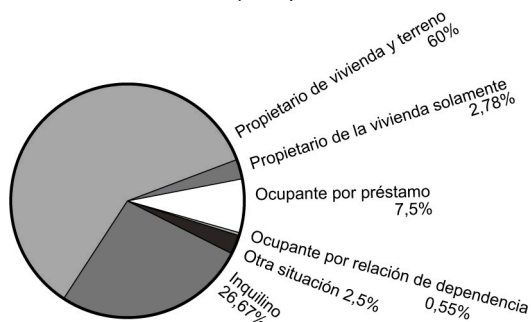
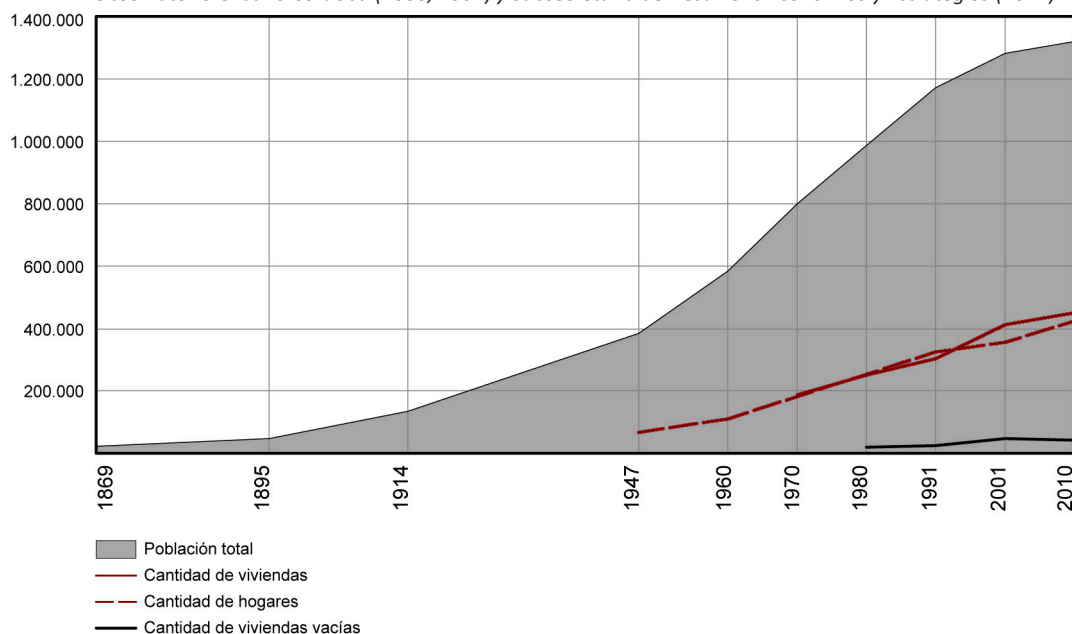


Gráfico 18: Crecimiento de la población, comparado con la cantidad de hogares y viviendas en Córdoba
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015), con base en datos de INDEC (2012), Peralta (2006), Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico (2014), Equipo técnico del Plan Estratégico Córdoba (1995), Observatorio Urbano Córdoba (2006, 2007) y Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico (2012).



El crecimiento del parque habitacional, al igual que la tendencia nacional (Gráfico 14 en página 175), muestra un retraso en la producción con respecto al crecimiento poblacional; además, las viviendas vacías¹ tienen una tendencia a disminuir en proporción a las viviendas ocupadas. Según el Censo de 2001, el 19,8% de las viviendas se encuentra vacía, mientras que en 2010 este porcentaje se reduce al 12,1%.

A continuación se analizan las condiciones que estructuran tanto el mercado de este parque habitacional existente como la producción habitacional local. Estas condiciones son diversas, pero todas emergen de la macroestructura social y productiva neoliberal.

1 La situación de las viviendas vacías debe tener un estudio particularizado de cada centro urbano debido a la gran dispersión de datos que hacen poco razonable cualquier generalización a nivel nacional, por lo que se analizará específicamente la situación de Córdoba. Para conocer la situación de otros centros urbanos, ver, entre otros, los focalizados en ciudad de Buenos Aires realizados por Raúl Fernández Wagner (2012, 2014b) y sobre las grandes ciudades del país por Igualdad Argentina (www.igualdadargentina.com.ar); también las diversas investigaciones desarrolladas en medianos y pequeños centros urbanos, centros turísticos y áreas rurales.

El modelo neoliberal

Múltiples decisiones de individuos y grupos en las dimensiones económico-productivas y políticas en el país han consolidado una macroestructura política y económica que ordena las transformaciones socioeconómicas y territoriales en las últimas décadas según la lógica neoliberal¹. Ésta define al libre juego de las fuerzas del mercado como el único mecanismo que impide los desequilibrios generados intrínsecamente en la lógica capitalista, en desmedro de cualquier instrumento regulador exógeno al mercado (como puede ser cualquier intervención institucional o regulatoria del Estado que no siga las lógicas del libre mercado) (De Mattos, 2006)².

“El neoliberalismo es, ante todo, una teoría de prácticas político-económicas que afirma que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano, consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, fuertes mercados libres y libertad de comercio. El papel del Estado es crear y preservar el marco institucional apropiado para el desarrollo de estas prácticas” (Harvey, 2007a: 8-9).

Este modelo económico, que “supone una tendencia históricamente específica, pausada, híbrida y desarrollada desigualmente de reestructuración regulatoria sujeta a la disciplina de mercado” (Brenner et al., 2011), funciona dialécticamente con los procesos de cambio en las relaciones y estructuras interpersonales (Baumann, 2015; Torrado, 2003; Pantelides & Moreno, 2009), laborales-productivas (Sassen, 2015) y los nuevos instrumentos de generación e intercambio de información (Ascher, 2004; Castells, 1999; Sassen, 1999). A pesar de que muchas estructuras previas se mantienen vigentes con pocas adaptaciones, se genera una retroalimentación positiva que produce profundos cambios sociales, económicos, políticos y territoriales.

Como ya se adelantó en este capítulo, en Argentina estos procesos de cambio han tenido sus raíces en las políticas implementadas durante la dictadura desde mediados de la década de 1970, y se terminaron de verificar con amplitud durante la década de 1990 (Reese, 2006: 3). En Córdoba, estas políticas han sido sostenidas discrecionalmente hasta la actualidad, dominando las estructuras de desarrollo político, económico, social y territorial. La desregulación, la privatización y el abandono de muchas áreas de provisión social por parte del Estado han sido generalizadas, ya que las premisas neoliberales sostienen que el bien social aumenta al aumentar el alcance y la frecuencia de los intercambios comerciales; por lo tanto, todo proceso humano debe ser asimilado al dominio del mercado (Harvey, 2007: 9-10). Esto, sin embargo, se contradice con sus resultados: se generan procesos de acumulación del capital y concentración del poder de las élites económicas (Harvey, 2007: 25) que acentúan las diferencias en la distribución del ingreso y en el acceso a los beneficios y distribución de los costos de los procesos de crecimiento, y conducen a una mayor polarización social (De Mattos, 2006: 53).

“[En esta] situación emergente, se redujo aún más la posibilidad de aplicar políticas capaces de lograr objetivos sociales de interés general (o en especial, de interés particular para los sectores más desfavorecidos), si estos no son compatibles con los objetivos de los

1 La etiqueta *modelo neoliberal* será sustituida en el período 2002-2015 por un discurso que predica el modelo *neodesarrollista*. Esto se desarrolla más adelante, en el subcapítulo *Políticas públicas de acceso al hábitat urbano*.

2 Manuel Castells (1987: 261) sintetiza los objetivos del paradigma neoliberal: generación de excedentes, incremento de la ganancia y el crecimiento de los mercados, y la regulación de los ciclos económicos y las condiciones de producción para mantener las condiciones de circulación del capital que no perjudiquen la apropiación e inversión de los beneficios, evitando procesos de inflación excesivos. En general, su lógica es restituir al mercado su rol de mecanismo básico para la regulación económica y al capital privado su protagonismo en los procesos de acumulación y crecimiento. El Estado-nación cede el paso a la empresa privada como actor principal de los procesos de acumulación y crecimiento.

propietarios y/o gestores de capital, quienes son los que tienen la prerrogativa de producir o no producir” (Przeworski, 1990, cit. en De Mattos, 2010: 44).

Desarrollo urbano en el contexto neoliberal

La ciudad es el escenario por excelencia de los procesos neoliberales:

“La creciente autonomización del capital y el aumento continuado de su movilidad por encima de las fronteras nacionales que se fueron haciendo cada vez más permeables, derivó rápidamente en un aumento de los flujos de capital hacia los negocios inmobiliarios. La recuperación del crecimiento de las grandes aglomeraciones urbanas en una economía que continuaba urbanizándose fueron percibidas por los inversores privados como un medio privilegiado para la valorización de sus capitales”, al punto de

“consolidar una situación en que cobraron especial importancia las preferencias y los intereses de los propietarios y administradores del capital, con lo que los negocios inmobiliarios pasaron a jugar un papel todavía más importante del que habían logrado tener hasta entonces en la organización y funcionamiento de la ciudad, así como también en la transformación de su morfología e imagen” (De Mattos, 2006: 57).

El Estado limita su rol como regulador del desarrollo urbano y se transforma en facilitador de las prácticas capitalistas; pasa del *managerialism* al *entrepreneurialism*¹, y se revaloriza el papel central del mercado en la gestión urbana, con políticas de corte empresarial (Harvey, 1977). Esto, sumado a la gran movilidad del capital², conduce al apogeo de estrategias de competitividad entre ciudades (*city marketing*) para atraer inversiones externas, lo que se traduce directamente en los patrones de territorialización urbanos (Borja, Belil, Castells, & Benner, 1997; Sassen, 2000, 1991; Castells, 1981). Los desarrollistas se convierten en organizadores, promotores y ejecutores del desarrollo urbano; esto los coloca en una situación inmejorable para acaparar las rentas y las plusvalías generadas por las economías urbanas costeadas por toda la comunidad.

“La urbanización del capital presupone la capacidad del poder de clase capitalista de dominar el proceso urbano. Esto implica la dominación de la clase capitalista, no sólo sobre los aparatos de Estado (en particular los aspectos del poder estatal que administran y gobiernan las condiciones sociales e infraestructurales dentro de las estructuras territoriales), sino también sobre toda la población” (Harvey, 2013: 106).

1 “An entrepreneurial stance in which to foster and encourage local development and employment growth, in contrasts with the managerial practices of earlier decades which primarily focused on the local provision of services, facilities and benefits to urban populations” (Harvey, 1989). Específicamente en el contexto local, ver Tecco, 2006.

2 “La creciente autonomización del capital y el aumento continuado de su movilidad por encima de las fronteras nacionales que se fueron haciendo cada vez más permeables, derivó rápidamente en un aumento de los flujos de capital hacia los negocios inmobiliarios. La recuperación del crecimiento de las grandes aglomeraciones urbanas en una economía que continuaba urbanizándose fueron percibidas por los inversores privados como un medio privilegiado para la valorización de sus capitales” (De Mattos, 2006: 57).

Inversión inmobiliaria como resguardo de activos

Dentro de los procesos de urbanización de capitales, el rubro inmobiliario es el de mayor peso. Es el que condiciona al resto de las estrategias e inversiones urbanas, y su fortalecimiento es el objetivo principal de las políticas públicas actuales en Córdoba (IPLAM ciudad, 2015a, 2015c, 2015d; Díaz et al., 2010; Iros, 1991). Saskia Sassen explica que

“Más allá de su rol social y político, la vivienda ha sido desde hace mucho un sector económico crítico en todas las sociedades desarrolladas y ha hecho contribuciones de primera magnitud al crecimiento económico. Históricamente ha desempeñado ese papel económico de tres modos: como parte del sector de la construcción, como parte del mercado inmobiliario, y como parte del sector bancario en forma de hipotecas. En los tres sectores ha sido vector de innovación en algunos períodos” (2015: 139-140).

Pero el sector inmobiliario tiene, además, otro rol significativo en el caso particular argentino, que explica su protagonismo: en un contexto financiero y productivo estructuralmente inestable, el rol de los bienes inmuebles como resguardo de ahorros e inversión es determinante para explicar las distorsiones en el mercado del hábitat urbano.

“El elevado índice de inflación ha desanimado el ahorro y ha convertido la inversión en terrenos parcialmente urbanizados en la forma más segura y rentable de mantener activos que también podrían venderse en divisas extranjeras” (Davis, 2007: 115).

Esto se cumple más allá de la menor liquidez de los bienes inmuebles o la menor rentabilidad en comparación con determinados productos del mercado financiero¹. La inversión inmobiliaria se ha mostrado como un activo de bajo riesgo y rentabilidad asegurada a corto, mediano y largo plazo.

“En estas ciudades [latinoamericanas] de crecimiento acelerado, la especulación con la tierra y la vivienda es una actividad económica importante particularmente atractiva para las clases altas cuyas elevadas ganancias en las actividades comerciales reemplazan otras inversiones rentables. Las firmas industriales más caras y exitosas son inversiones de las multinacionales y de sus socios menores entre los industriales locales, quienes proveen las facilidades para empresas conjuntas. ¿Por qué pelear para crear nuevas firmas industriales que compitan con las transnacionales, cuando las inversiones en tierras y viviendas de alquiler, libres de problemas, pueden dejar beneficios comparables? La respuesta nacional de la opulencia local es entrar en especulaciones que generan pocos empleos permanentes (y muchos temporales, en la construcción, por ejemplo) y una creciente escasez en tierras y viviendas asequibles. La especulación aumenta la inflación, llevando a la clase trabajadora fuera del mercado posible de viviendas y lanzándola a los tugurios. Esta es la conexión esencial que se establece entre el sector moderno de la economía y el problema masivo de la pobreza urbana” (Walton, 1984: 13).

Pero no son solo los agentes de gran poder económico los que acaparan la producción y oferta del mercado inmobiliario. Como se explicó anteriormente, la propiedad inmueble como resguardo de valores es también un paradigma de la clase media argentina, por lo que hay infinidad de inversores individuales, no especializados, pertenecientes tanto a sectores de clase alta como media y media-baja (Moya, 2012: 38). Entonces,

“El valor de la vivienda se convirtió, cada vez más, primero en un medio de ahorro, y después en un instrumento de especulación tanto para los propietarios como para los

1 La rentabilidad de los inmuebles en la década de 1980 era aproximadamente del 10%, la de 1990 alrededor del 8% y en la del 2000 sólo del 5%. Sin embargo, mantiene su ventaja frente a otras inversiones: las tasas históricas del bono del tesoro a 10 años estaban en el 10% en la década de 1980, en la de 1990 en el 7% y en la del 2000, están cercanas al 2% (Fuente: declaraciones de Rafael Soto (CFO de TGLT-Desarrolladora, recuperado de goo.gl/uEJy9S).

constructores, financieros y demás implicados, que pretendían obtener ganancias de la situación de 'boom' en el mercado inmobiliario. La provisión de valores de uso de vivienda adecuados (en el sentido convencional del consumo) para la gran mayoría de la población es rehén de esta concepción cada vez más arraigada del valor de cambio. Las consecuencias para la provisión de viviendas adecuadas y asequibles han sido desastrosas para un sector cada vez mayor de la población" (Harvey, 2014: 37-38).

Esto conduce a que, a partir de la década de 1990, surja en Argentina un importante sector privado dedicado a emprendimientos inmobiliarios de decisiva influencia en el desarrollo urbano (Svampa, 2001). Eduardo Reese señala además la crisis nacional de 2001 y la mundial de 2008-2009 como factores que lo beneficiaron, creando "una marcada sobre-demanda que colaboró a incentivar el ciclo de alza de los precios del mercado" (2014: 14-15).

En este escenario, la producción de hábitat urbano está regulado por la lógica del mercado: el valor de cambio de los inmuebles (particularmente la vivienda) no siempre es determinado por el valor de uso de los usuarios *finales*; el mercado está fuertemente restringido a productos de máxima rentabilidad para los inversores y no por la *demanda de hábitat efectiva*.

Esta condición estructural es esencial para explicar las principales tendencias de desarrollo urbano en Córdoba, a pesar de que, estudiadas individualmente, parecen ser contradictorias: la planificación y ordenación territorial *versus* la especulación inmobiliaria; la renovación por alta densificación y colapso de las áreas centrales; gentrificación de extensiones del área central; periurbanización y contraurbanización; procesos de vaciamiento y pauperización en las áreas intermedias. También explica las amplias distorsiones que se detectan en el mercado inmobiliario de la ciudad: la diferencia cualitativa y cuantitativa de la oferta producida frente a la demanda existente, la evolución de los valores de cambio y la oferta que permanece fuera del mercado.

A continuación se estudia cuáles son los patrones de generación de estos procesos, identificando las lógicas comunes y particulares de los agentes implicados en ellos, para entender las coherencias pero también las contradicciones que devienen en tensiones dentro de la estructura de la ciudad. En primer lugar, el ordenamiento territorial como política de un Estado municipal de corte neoliberal que plantea las reglas de juego de la territorialización; en segundo lugar, la producción y gestión del hábitat urbano que se desarrolla según esas reglas de juego en el mercado inmobiliario privado; por último, las políticas habitacionales impulsadas por el Estado para intervenir en el este mercado.

Marco operativo planteado por el Estado para el desarrollo urbano¹

La lógica neoliberal como macroestructura económica y política se define como un recorte del rol del Estado en el ordenamiento de la territorialización urbana o en las intervenciones directas en el territorio. Pero no debe subestimarse el impacto de la regulación estatal y las políticas públicas en el desarrollo de la ciudad.

En Córdoba, el Estado municipal tiene completa autonomía para regular la ocupación y uso del territorio urbano, y decidir las estrategias de intervención concreta en el territorio, ya sean obras de infraestructura y servicios, gestión de servicios públicos, mejora del espacio público o equipamiento comunitario². Sus intervenciones tienen el suficiente impacto para definir el escenario donde los diversos agentes del sistema pondrán en práctica sus lógicas de intervención. Esto es importante en cuanto que el núcleo ideológico común a los discursos sobre planificación urbana sostiene que la urbanización espontánea es caótica, y que el desarrollo organizado únicamente por los intereses privados engendra males económicos y sociales. En consecuencia es el Estado el que debe regular el desarrollo urbano para garantizar que el interés general se imponga a los particulares, con un orden más justo y racional (Topalov, 1979: 8).

Este juego de presiones puede leerse como un proceso de retroalimentación negativa, en el cual el marco político y normativo actúa impidiendo, dificultando o contrarrestando las tendencias perjudiciales o abusivas generadas por el mercado inmobiliario³. Sin embargo, hay críticas a ese *bien general*, y a la justicia social impartida por el Estado, dado que este es un aparato político sujeto a las estructuras humanas socioeconómicas, donde prevalecen los intereses bien definidos de las clases dominantes (Topalov, 1979; Harvey, 1977)

En este análisis se demuestra que, además de la *regulación benéfica* que debería producir esta retroalimentación negativa, hay procesos en que la dinámica entre Estado y mercado es una retroalimentación positiva: la amplificación de ciertos procesos de transformación en el territorio -que proliferan de tal modo que impiden un desarrollo sostenible, eficiente o incluso justo- no siempre responde a una situación de resignación o derrota del Estado frente a los principales agentes del mercado inmobiliario, sino a que las políticas urbanas refuerzan (a veces, incluso catalizan) procesos de concentración de capitales y plusvalías en el territorio urbano. En otros casos, la retroalimentación negativa directamente restringe ciertos procesos de desarrollo en beneficio de otros, que terminan por dominar en el desarrollo de la ciudad.

En 1973 se inicia la última etapa del proceso de planificación urbana en Córdoba, con sucesivos diagnósticos y el planteo de varios escenarios futuros probables. Estos estudios analíticos son la base que estructura los proyectos de regulación del desarrollo urbano y la normativa de ocupación y uso del suelo que regula hasta hoy los procesos formales de territorialización urbana analizados en este trabajo; comparten un mismo

1 Las reflexiones que aquí se presentan fueron sometidas a discusión previamente, y han sido publicadas como artículo después de una revisión de doble ciego por pares (Boccolini, 2018). Se agradecen las sugerencias y comentarios recibidos en esa instancia.

2 La autonomía municipal no es la regla general en Argentina. Provincias como Buenos Aires, Mendoza, La Pampa y Santa Fe no facultan a sus municipios con la capacidad de legislar sus propias leyes, o ejecutar su propio presupuesto.

3 Por otro lado, pareciera que en los procesos denominados “políticas públicas de vivienda”, el Estado actúa como principal promotor, regulador y beneficiario, y de alguna manera *rompe* el ciclo negativo de concentración del capital, induciendo a una redistribución de la riqueza a los sectores menos desfavorecidos. Esta situación será refutada durante el análisis.

enfoque conceptual, premisas analíticas, diagnóstico y propuestas instrumentales, que se continúa hasta hoy, en el Plan Director Córdoba 2020.

En el período de desarrollo de esta investigación, este plan se encontraba en etapa de revisión y ajuste, por lo que no se contó con documentación definitiva sobre el mismo. Sin embargo, se realizó una compilación y análisis crítico de los documentos preliminares difundidos por equipos técnicos a cargo de su desarrollo, y una serie de proyectos elaborados por el Instituto de Planificación Municipal (IPLAM ciudad). Estos documentos reúnen las líneas estratégicas de intervención que han dirigido las políticas municipales de los últimos años y representan el escenario más actualizado en cuanto a intervenciones públicas en el desarrollo urbano, por lo que el análisis se concentrará entonces en estos documentos¹.

El objetivo fundamental explicitado en los planes de ordenamiento es, por un lado, un desarrollo más inclusivo y sostenible, aumentando la calidad de vida de la población. Por otro lado, transformar la ciudad en un escenario atrayente para inversores locales, regionales y globales que hagan posible ese desarrollo (IPLAM ciudad, 2015e; Ministerio de Infraestructura de la provincia de Córdoba & IPLAM, 2012; Facultad de Arquitectura, Urbanismo et al., 2008; Secretaría de Desarrollo Urbano, 2005; IPUCOR, 2001; Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico, 1999). Estos objetivos generales sirven como fundamento de los instrumentos regulatorios concretos (ordenanzas y decretos municipales) del uso y ocupación del suelo en la ciudad. Sin embargo, si bien se ha consolidado el espacio urbano como un campo atractor de inversiones inmobiliarias a media y gran escala, el impacto de estos instrumentos en la ciudad para promover el desarrollo sostenible e inclusivo es discutible.

A continuación, se estudian los modelos concretos adoptados por el Estado para regular la territorialización del desarrollo urbano, en cuanto a ocupación y uso del suelo y desarrollo de infraestructura y servicios en la ciudad, como primer paso para lograr una comprensión de las tensiones emergentes en la producción y consumo de hábitat en el sistema urbano.

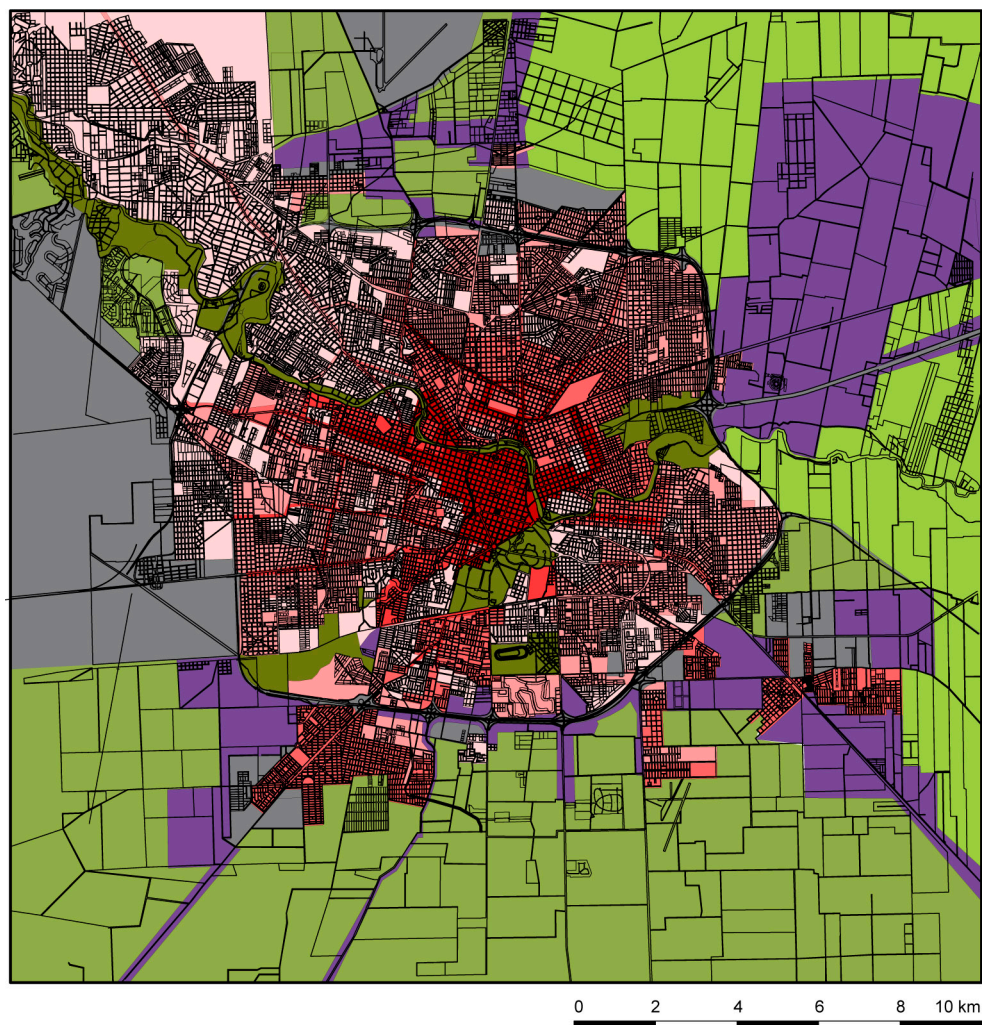
Regulación de ocupación y uso del suelo urbano

El modelo de ciudad planteado por la normativa de ordenamiento urbano² define una clara estructura urbana a consolidar, continuando el esquema de desarrollo que ha definido a Córdoba a lo largo de su historia. Tiene su base en una estructura monocéntrica, donde el área central está rodeada de anillos sucesivos (pericentral, intermedia y periférica) definidos explícitamente por su distancia al centro. Esta estructura es la que define el gradiente de densidades y diversidad funcional, cuyos máximos valores están en el centro y disminuyen abruptamente en el área pericentral, decayendo paulatinamente hacia los bordes del ejido. Esto se complementa con la consolidación de los principales ejes viales de acceso con funciones estructurantes a escala sectorial, definidos como corredores.

“Se suponía entonces que derivando y favoreciendo la concentración de funciones centrales sobre los ejes candidatos o corredores y alentando la media y alta densidad sobre

1 En un estudio preliminar comparativo entre los sucesivos planes (1973-2015), se detectó una fuerte continuidad tanto en el diagnóstico como en las propuestas de intervención, haciendo irrelevante para esta tesis el estudio comparativo de todos ellos.

2 Ordenanza Municipal sobre Fraccionamiento de tierras 8060 (1985); Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo en el Área Central (y modificatorias) 8057 (1985); Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo Urbano (y modificatorias), 8256 (1986); Ordenanza Municipal sobre Código de Edificación (y modificatorias) 9387 (1995); Ordenanza Municipal sobre modificaciones a las Ordenanzas de ocupación y uso del suelo de toda la ciudad y del área central 10006 (1998).



- Área periférica- uso residencial - densidad 20 a 200 hab/Ha
- Área periférica- uso residencial - densidad hasta 600 hab/Ha
- Área intermedia - uso residencial - densidad hasta 1.200 hab/Ha
- Extensión del área central - uso mixto - densidad hasta 2.400 hab/Ha
- Área central - uso mixto - densidad hasta 2.400 hab/Ha
- Áreas de reserva verde
- Área de uso rural/agrícola
- Área de usos especiales
- Área de uso industrial

Plano 14: Ordenamiento de patrones de ocupación del suelo urbano según Ordenanza 8256/86 (Ocupación y uso del suelo) y 8057/85 (Ocupación y uso del suelo del área central) de Córdoba

Se ha calculado la densidad de ocupación prevista para cada patrón de ocupación de usos residenciales y complementarios en base a las unidades residenciales permitidas por cada patrón.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de la Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba (www.cordoba.gov.ar).

ellos permitiría además de ordenar los usos urbanos, aumentar la densidad a fin de poner freno a la expansión” (Caporossi, 2006: 105).

La centralidad desbordada sobre los corredores y su saturación por alta densificación se extiende fragmentando los extensos sectores urbanos de escasa calidad urbana que conforman las áreas intermedias y periféricas. Estas áreas (que ocupan el 94% de la estructura urbana construida y alojan al 92% de la población urbana) son entramados espaciales y sociales anodinos, segregados entre sí y totalmente dependientes de la estructura central. En ellas, la regulación se limita a instrumentos restrictivos con el fin de mantener su condición urbana residencial, monofuncional y de baja densidad original.

El planteo espacial y funcional de la regulación de ocupación y uso del suelo urbano se traduce en un catálogo de modelos de ocupación de las parcelas individuales de acuerdo a su ubicación en la ciudad: áreas de alta densidad en el centro, extensiones de éste o corredores; áreas de densidad intermedia; áreas de baja densidad.

Alta densidad en Córdoba Áreas centrales y extensiones

El área central y sus extensiones (que corresponden a los barrios pueblo, consolidados originalmente con tejido de baja densidad a principios del siglo XX) están caracterizadas como

“Zona ligada al Área Central de la Ciudad, candidata a renovación con alta densificación poblacional (...) [y] con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano (...) Características básicas de vivienda colectiva. (...) Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables” (Ordenanza 8057/85, en relación a las zonas A, B, C1, C2, C3 y C4).

Mientras que los corredores se caracterizan como

“...espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda” (Artículo 3, Ordenanza 8256/86).

En estas áreas, los perfiles de ocupación establecen un tejido compacto, que propone un tejido de masas uniformes y continuas en cada manzana de 21 o 36 metros de altura, concentrando las edificaciones sobre la línea de frente de la parcela, y liberando el centro de la manzana. El éxito de las normativas de regulación se basa en la consolidación en cada zona del perfil de edificación propuesto, cuando el tejido edificado de las manzanas ha sido reemplazado totalmente por el propuesto por la normativa, como es el caso de ciertas zonas de Nueva Córdoba y Alberdi (Díaz et al., 2010: 3; Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, 2008).

La mayor densidad de ocupación está dada por el *relleno* de ese perfil de edificación con la mayor cantidad de unidades de vivienda posible; el único límite impuesto por la normativa es la superficie mínima establecida para estas unidades¹. La planta baja de las construcciones suele destinarse a locales comerciales de alquiler.

Por supuesto, es diferente la situación del área central que corresponde al trazado fundacional de la ciudad y el área central extendida y los corredores urbanos: la primera ha

1 Según la normativa, en estas zonas no hay límite de unidades de vivienda. La superficie mínima de cada unidad funcional es 40 m² para departamentos de un dormitorio; 60 m² para departamentos de 2 dormitorios; 80 m² para tres dormitorios y 35 m² para oficinas (punto 3.1.2.1.1 de la Ordenanza 9387/85, modificada por la Ordenanza 1074/04)

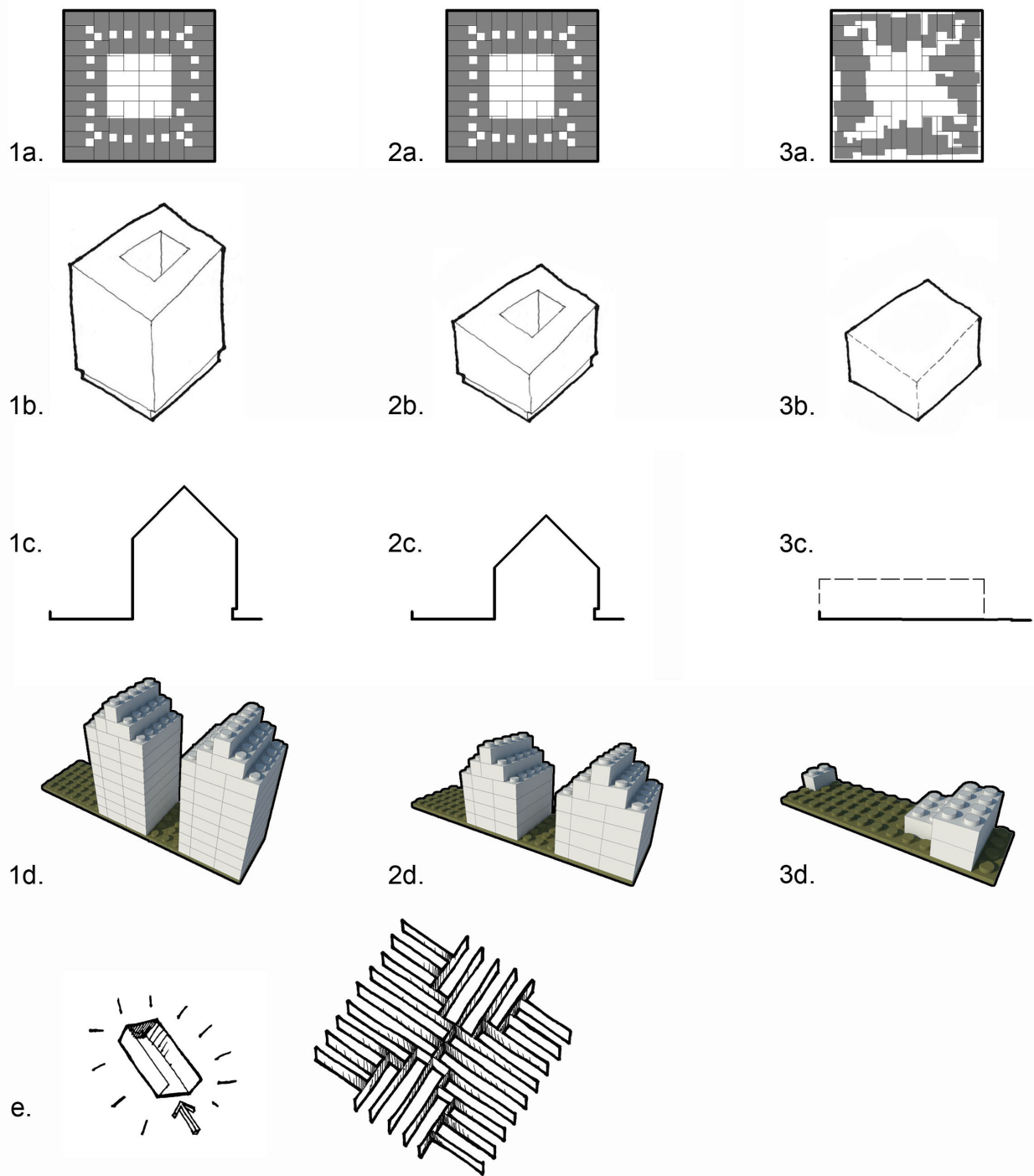


Imagen 15: Comparación de los distintos patrones de ocupación del suelo definidos por la regulación, con base en las parcelas características de la ciudad

(1) Patrón de alta densidad en áreas centrales, sus extensiones y corredores; (2) patrón de media densidad en parte de las extensiones del área central y algunos corredores; (3) patrón de mínima densidad.

Materialización de los patrones de ocupación (de arriba a abajo): (a) trazado de la unidad de diseño mínima según normativa (una manzana) fraccionada en parcelas (en gris se indica la posición de las edificaciones según la normativa); (b) croquis de una manzana completa con el bloque de edificación propuesto.

Pero la unidad mínima de intervención en realidad es una parcela individual; por lo tanto, la consolidación de cada patrón está definido por las intervenciones progresivas parcela a parcela: (c) perfiles de ocupación definidos por la normativa para cada parcela; (d) reconstrucción de la tipología típica de ocupación de cada parcela; (e) parcela individual con sus muros medianeros de construcción obligatoria y la fragmentación resultante en la manzana. El tejido resultante se desarrolla en las imágenes 17 y 18 de páginas 196 y 197.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016).

tenido un proceso de renovación temprano por densificación del tejido y concentración de actividades de servicios, en parte debido a los procesos de desarrollo de economías de aglomeración, escala y urbanización inherentes a cualquier centro urbano y en parte también por la política de concentración de cualquier tipo de actividad de servicios y patrones de tejido de alta densidad exclusivamente en el área central. Esta área esté prácticamente consolidada con tejido de alta densidad desde antes de 1970. Los barrios pueblo, por el contrario, conservaron hasta casi finalizar la década de 1980 el tejido de baja densidad con el que se urbanizaron casi un siglo antes; los corredores urbanos estaban consolidados con el tejido propio de las áreas residenciales intermedias en las que se ubican, de baja densidad y servicios básicos a escala barrial.

Por lo tanto, el impacto de la regulación de ocupación y uso del suelo es diferente en cada caso y han surgido conflictos entre el patrón propuesto y el tejido construido existente. En primer lugar, estas zonas son definidas como las candidatas a renovación del tejido con alta densidad, lo que supone un profundo cambio en la condición urbana de estos sectores, tanto espacial y ambiental como social y funcionalmente (Gordillo, 2008a, 2008b).

En segundo lugar, en el centro fundacional y los barrios pueblo se encuentra la mayoría de los inmuebles catalogados como de valor patrimonial¹, cuya sobrevivencia al proceso de renovación está reñida con la lógica de rentabilidad de propietarios y desarrollistas, lo que ha conducido a la pérdida de una parte importante de los inmuebles protegidos (Rettaroli, 1997; Irós, 1991).

En tercer lugar, hay una contradicción entre el modelo de bloques continuos en cada manzana y la designación de perfiles de ocupación por corredores, o los límites de cada área de ocupación coincidentes con las calles, que incluyen a las parcelas frentistas a ambos lados de la vía. Se generan discontinuidades y rupturas del patrón regular propuesto, cuando una misma manzana es afectada por dos o más perfiles de ocupación. Estas discontinuidades se acentúan aún más al tratarse de un proceso de renovación discontinuo y dilatado en el tiempo², emergiendo como resultado la condición rugosa y discontinua que caracteriza al tejido de la ciudad³.

Áreas de densidad media

El perfil de media densidad, que replica en menor escala las condiciones del modelo anterior: bloques compactos que son *completados* con unidades de vivienda, concentrados sobre el borde exterior de la manzana liberando su centro; la diferencia sustancial es una reducción de la altura de los bloques a 12 m, y que la superficie máxima a construir no debe superar el doble de la superficie de la parcela. Este perfil se aplica en las expansiones del área central, en áreas consolidadas con tejido de baja densidad. Se caracteriza como una

1 La legislación de la ciudad sobre este tema, por ahora, se limita a catálogos de objetos individuales, y la restricción más o menos taxativa a intervenir en ellos, comprendidos en el estudio del centro histórico incluido en el Plan Regulador (1958), el inventario de monumentos y edificios históricos de 1979, y la Ordenanza 11.202 del año 2006.

2 Ver en el capítulo 05 el proceso parcela a parcela característico del contexto local.

3 “La percepción de semejanza que muchas veces provoca la observación de las ciudades latinoamericanas de fundación hispana no deriva solamente de la uniformidad de su diseño geométrico y la regularidad de sus medidas en planta sino también de la diversidad e irregularidad presente en su alzado. (...) “Estas diferencias de altura generan una textura de rugosidad variada y por consecuencia un ‘paisaje urbano rugoso’. El indicador de su presencia en el paisaje urbano son las edificaciones de diferentes alturas conviviendo en una superficie reducida. Estas diferencias significativas de alturas entre edificios próximos (colindantes y/o vecinos) dan como resultado una mayor rugosidad que si estos edificios tuvieran alturas similares. (París, 2015. Ver también París, 2012).

“Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Restricciones medidas al asentamiento de actividades industriales o asimilables» (Ordenanza 8057/85, en relación a las zonas D).

En la práctica, estas áreas ya estaban consolidadas con el modelo de baja densidad antes de que entrara en vigencia la referida normativa. Cuestiones como el valor de mercado de estos inmuebles y la rentabilidad relativa de un proyecto de renovación (que se desarrollan más adelante en este capítulo) dificultan enormemente la renovación de estos sectores con tejido de densidad media.

Áreas de baja densidad Barrios residenciales monofuncionales

El catálogo se completa con los modelos de ocupación propuestos para áreas intermedias y periféricas, caracterizadas como

“Zona[s] de ubicación periférica, destinada[s] a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frentistas a [ciertos corredores] (...). Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial” (Ordenanza 8057/85, en relación a las zonas F1, F2, F3, F4, G1, G2, H1).

Esto define el patrón BR/MF/BD que regula la ocupación de la mayor parte de la superficie edificable del ejido municipal, incluyendo a los barrios pericentrales. No consisten en un perfil a completar, sino que determinan superficies cubiertas máximas a construir y la superficie a ocupar en relación a la superficie de cada parcela.

La superficie máxima a construir se determina por el Factor de Ocupación Total (FOT) y varía entre 1 y 2 (es decir, la superficie construible será igual a la superficie de la parcela o al doble de ésta, según la zona). La superficie máxima de ocupación se determina por el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) y varía entre el 60% y el 80% de la parcela. Para respetar esta superficie máxima de ocupación de la parcela y aprovechar la superficie edificable permitida, las construcciones pueden distribuirse en varios niveles, siempre que no se supere el límite de altura de 10,50 o 12 m, dependiendo de la zona.

Los barrios pericentrales, específicamente, están designados como Zona F3 en la Ordenanza 8057/85. Eso quiere decir que tienen un FOS=0.6 (60%) y un FOT=1. La altura máxima es de 10.50 m, es decir, tres niveles de altura.

La única restricción en cuanto a distribución de las construcciones en la parcela es respetar un retiro de la línea de edificación en el frente, que varía de 3 a 4 m, y conforma el jardín delantero característico de los barrios residenciales estudiado en el capítulo 05.

Además de las fuertes restricciones a actividades no residenciales, está restringida la cantidad de unidades de vivienda por parcela, tal como puede verse en las tablas 04 y 05 en página 190. Esta variable condiciona fuertemente la ocupación ya que el trazado está formado mayormente por parcelas de entre 250 y 360 m². Aunque se garantiza la posibilidad de dos unidades de vivienda por parcela, cualquiera sea su superficie, la vivienda colectiva queda restringida a macroparcelas¹ y sólo con modelos de media y baja densidad. Por lo tanto, predomina la ocupación con viviendas unifamiliares de 100 a 380 m²: la superficie construida en general oscila entre el 50 y 70% de la superficie

1 Es decir, parcelas de gran superficie, en comparación con las típicas del trazado BR/MF/BD.

edificable de la parcela, con un promedio general de 70% de la superficie edificable ocupada.¹

Tabla 04: Tabla 1 del artículo 42 de la Ordenanza 8256/86

Cantidad de unidades de vivienda según superficie de la parcela

sup. parcela (m²)	zonas			
	F1/J2	F2/F4	F3	K
500				2
600			2	
675		2		3
840			3	4
900	2			
975		3		
1025				5
1080			4	
1200	3			6
1275		4		
1320			5	
1375				7
1500	4			
1560			6	8
1575		5		
1725				9
1800	5		7	
1875		6		
1900				10
2040			8	
2100	6			
2175		7		
2280			9	
2400	7			
2475		8		
2500			10	
2700	8			
2775		9		
3000	9	10		
3300	10			

Tabla 05: Tabla 2 del artículo 42 de la Ordenanza 8256/86

Cantidad de unidades de vivienda según superficie de la parcela aplicable en zonas G1, G2, G3, H1, H2 e I

Nota: La misma restricción rige para la zona E (Artículo 37 de la Ordenanza 8256/86).

sup. parcela (m²)	cantidad de unidades
250	2
370	3
490	4
610	5
730	6
850	7
970	8
1090	9
1210	10

¹ Datos obtenidos por el relevamiento de datos georreferenciados de la Dirección de Catastro y la Dirección de Obras Privadas de la municipalidad, completados con muestras relevadas del tejido construido obtenidas de Google Maps (www.maps.google.com) en el período 2012-2015.

Las áreas intermedias y periurbanas ordenadas con este patrón de ocupación y uso del suelo abarcan un extenso territorio por lo que incluyen sectores con diferentes grados de consolidación (los sectores más consolidados son los ocupados por loteos más antiguos). Su patrón de ocupación es el que define el tejido construido de la mayor parte de la ciudad, con un grano pequeño e irregular, dado por la sumatoria de intervenciones en cada parcela individual. También es el que determina la densidad poblacional de la ciudad: Córdoba tiene una densidad percibida de entre 60 y 90 hab/Ha, ya que más de la mitad de la población de la ciudad vive en barrios residenciales con esos niveles de ocupación. Los barrios pericentrales responden a este patrón de ocupación y uso del suelo, aunque en algunas zonas su densidad se reduce incluso a 41 hab/Ha.

Gráfico 19: Población de Córdoba en 2010, distribuida según la densidad del barrio donde habita
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de INDEC (2010) y la Dirección de Catastro de Córdoba (www.cordoba.gov.ar).

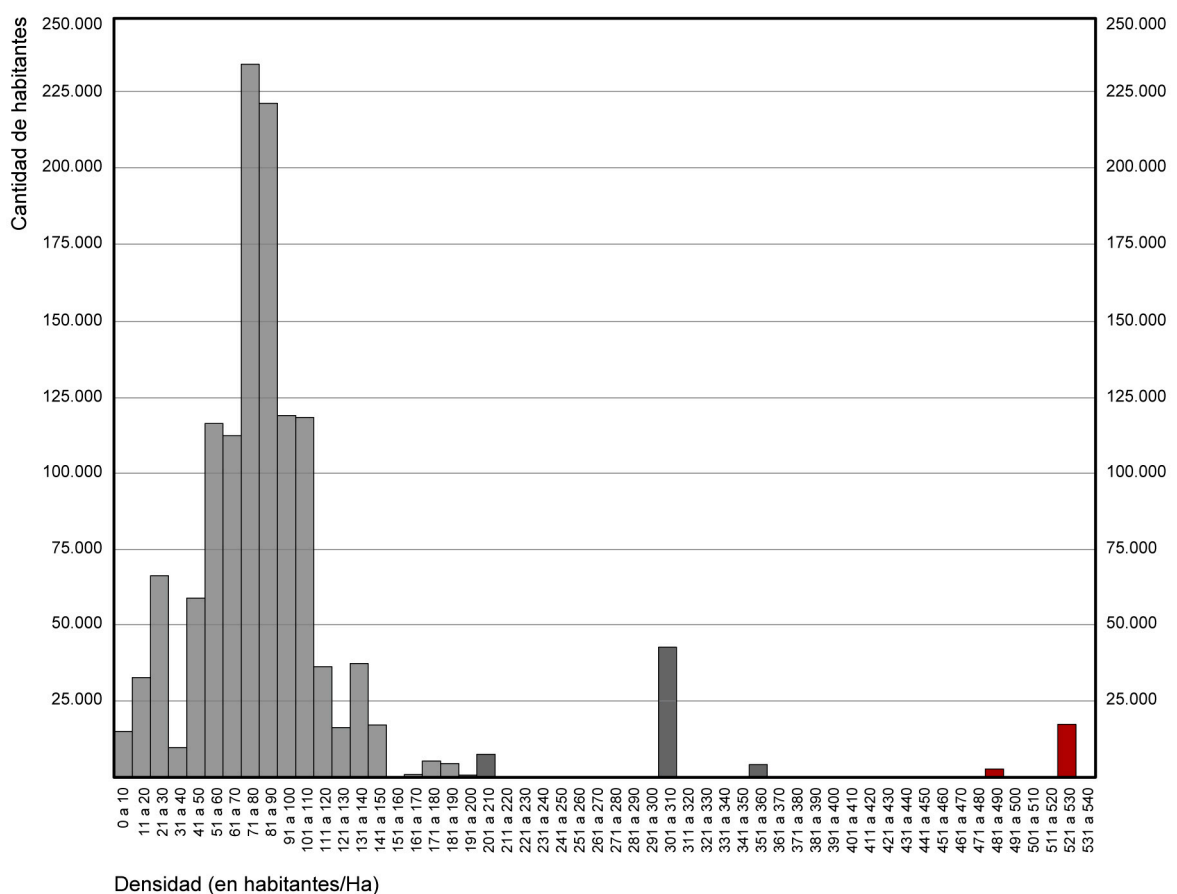
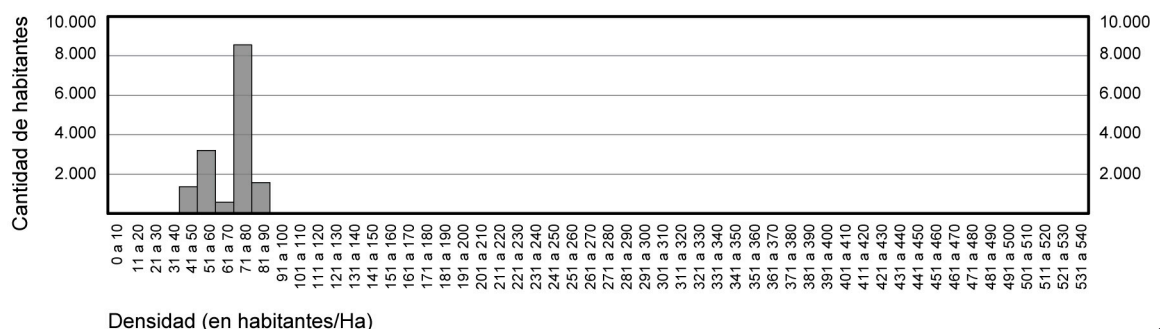
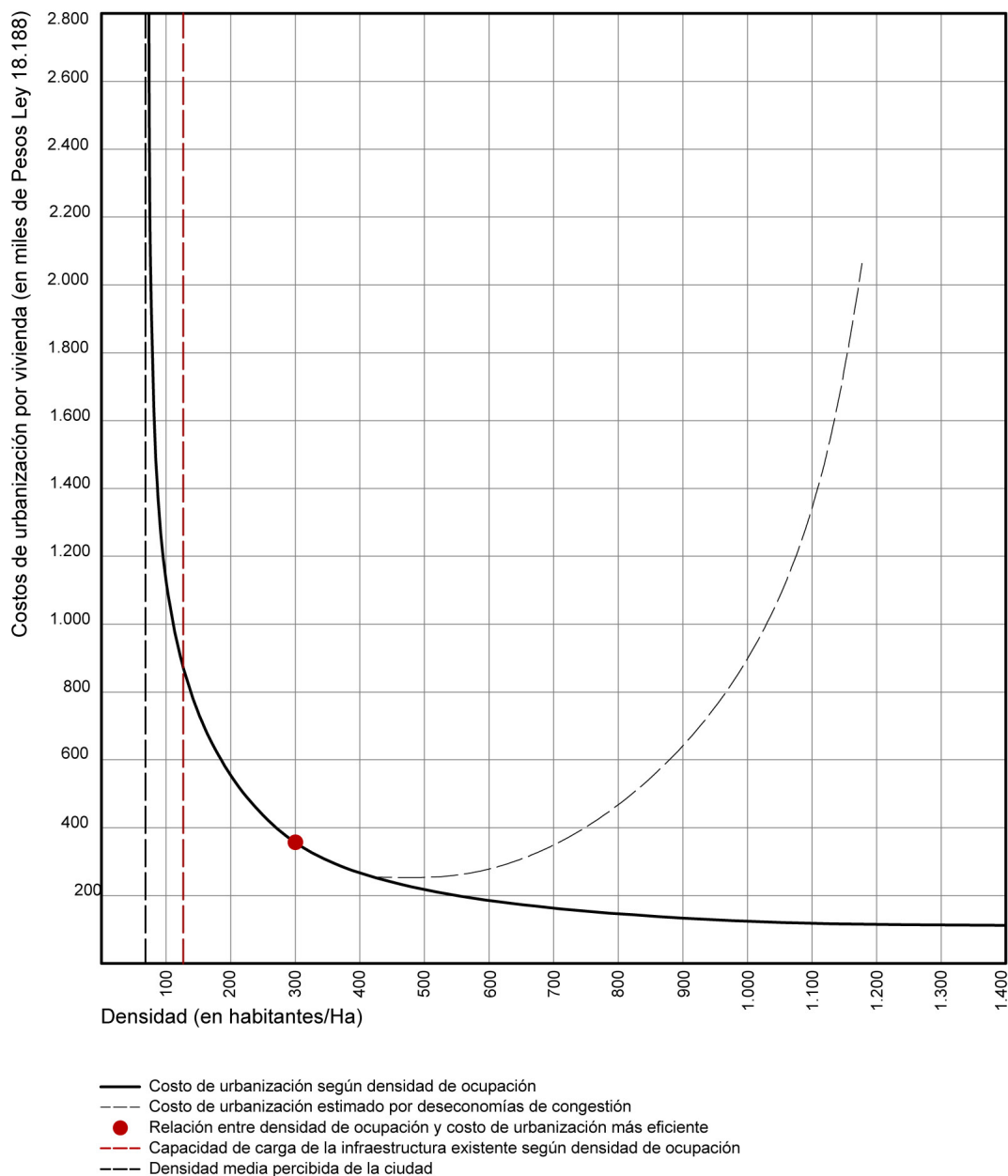


Gráfico 20: Población de los barrios pericentrales en 2010, distribuida según la densidad del barrio donde habita
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de INDEC (2010) y la Dirección de Catastro de Córdoba (www.cordoba.gov.ar).



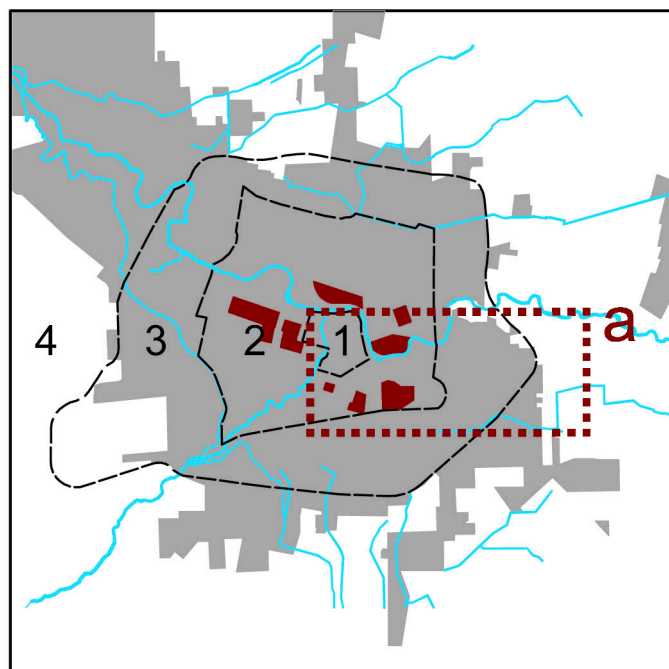
La densidad habitacional resultante de estos patrones de ocupación del suelo contrasta fuertemente con una ocupación del suelo urbano sostenible y eficiente. Según estudios concretos para Córdoba, la densidad mínima de población para garantizar la sostenibilidad y eficiencia de los costos de urbanización (infraestructura de redes, servicios y equipamiento público) es de 200 hab/Ha (Peralta, 2006: 69). Los costos de urbanización se podrían reducir aún más con densidades de hasta 400 hab/Ha, a partir de las cuales el aumento de las deseconomías de congestión superan a las ventajas de la aglomeración, tal como muestra el siguiente gráfico.

Gráfico 21: Relación entre la densidad de población y el costo de urbanización por unidad de vivienda
Estudio realizado específicamente para la Córdoba.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de Foglia (1980: 7), Ramos (1979: 335-349) y Dirección de Planeamiento Urbano (1978: Gráfico 3).



Sin embargo, tal como muestra el gráfico 19, el 76% de la población de la ciudad vive en barrios de menos de 100 hab/Ha; sólo el 19% en barrios con una densidad entre 111 y 300 hab/Ha, y el 5% de los cordobeses en 5 barrios con una densidad entre 301 y 503 hab/Ha, aunque algunos barrios, como Centro y Nueva Córdoba, tienen una densidad efectiva aún mayor, ya que a la población permanente debe sumarse la población flotante que trabaja o transita por ellos diariamente.

Por lo tanto, la población de Córdoba está distribuida entre un área central densificada por encima de los niveles máximos de sostenibilidad y eficiencia (lo que explica los colapsos permanentes de la red de infraestructura de la zona) y el resto del área urbana, donde la densidad de población no alcanza un nivel mínimo de eficiencia (lo que explica la insostenibilidad económica de la provisión de servicios urbanos de calidad a sus habitantes).



Plano 15: Distinción por áreas de la ciudad, utilizada como base del Plan director Córdoba 2020
Se divide el ejido municipal en área central (1), pericentral (2), intermedia (3) y periférica (4). La distancia media al centro es de 2 km desde el área pericentral, 5,2 km desde la intermedia y 10 km desde la periférica. En rojo se señalan los barrios pericentrales.

El polígono (a) señala el área correspondiente a la imagen 16 de las páginas siguientes.

Nota: El criterio discrecional para definir la estructura espacial y funcional de la ciudad provoca que, por ejemplo, la traza de la circunvalación divida el anillo intermedio del periférico, que incluye el territorio urbano exterior a la avenida de circunvalación. Esto deja a la zona del Noroeste de la ciudad (ya conurbada con las ciudades de Villa Allende y Saldán, y uno de los polos de desarrollo emergentes más activos de la ciudad desde hace décadas) en la zona periférica, recibiendo una regulación acorde a un sector periurbano. Mientras tanto, barrios que tienen una marcada exclusión social y funcional de la ciudad, como Villa Urquiza, o Yapeyú, quedan definidas como áreas centrales. Las implicaciones de esta delimitación taxativa, que, como desarrolla más adelante, no responde a la complejidad espacial y funcional de la ciudad construida, serán desarrolladas en particular a lo largo de este capítulo.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de las Bases para el Plan Director Córdoba 2020 (Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño et al., 2008: 12)

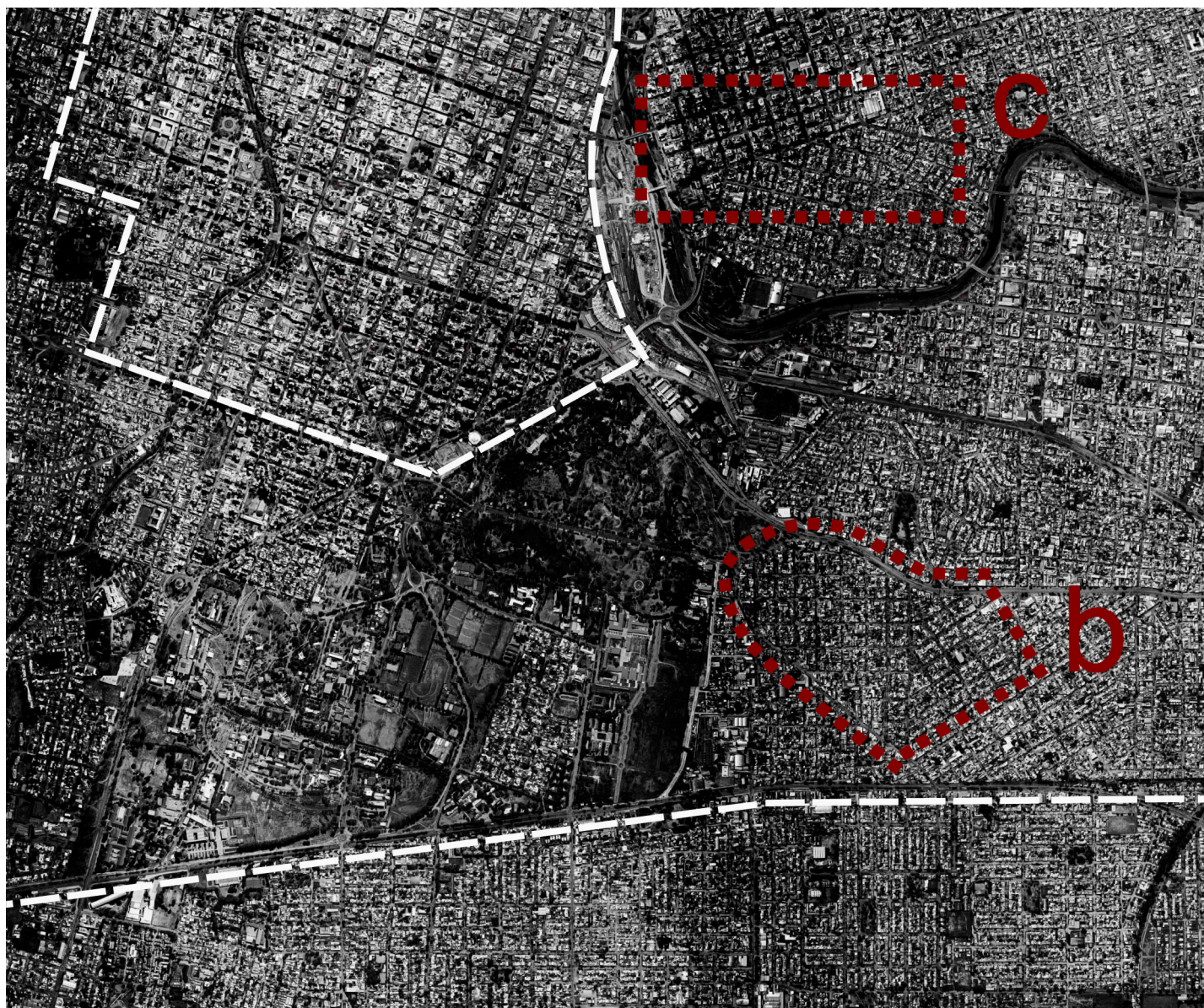


Imagen 16: Imagen satelital del cuadrante Sureste de Córdoba en 2012

Sector señalado con el polígono (a) en el plano 15, donde aparecen claramente las zonas descritas anteriormente:

El área central (arriba a la izquierda) y su extensión al otro lado del río Suquia en barrio General Paz. A continuación el área pericentral: en sentido horario, barrio Junior's, San Vicente, Maipú sección II, Maipú sección I, Crisol Sur, Nueva Córdoba anexa -la muestra de análisis de los capítulos 07 y 08, delimitado por el polígono (b)-, el Parque Sarmiento, Ciudad Universitaria, barrios adyacentes a La Cañada. Más allá del área pericentral está el área intermedia, todavía dentro del anillo de circunvalación, y más allá de éste, el área periférica. El análisis de los patrones de ocupación del suelo en áreas pericentrales de las páginas siguientes toma como caso representativo un sector de General Paz (extensión del área central) y Junior's (barrio pericentral), señalado con el polígono (c) en la imagen.



Nota: Esta imagen muestra los patrones de ocupación del territorio, la densificación de las áreas centrales y la urbanización tipo stencil sobre el territorio explicada en el capítulo 05, que se extiende por sobre el borde urbano-rural de la ciudad (derecha de la imagen) y avanza sobre la periferia ocupando paulatinamente el suelo agroproductivo. Puntos a destacar son la gran homogeneidad en cuanto a escala y tipo de trazados (la supremacía del trazado reticular con manzanas prácticamente cuadradas de 1 Ha aproximadamente), las calles de entre 10 y 12 m de ancho, y que la estructura radial de las vías principales hacen que estén bastante concentradas en el área central pero muy mal distribuidas en el área periurbana, lo que dificulta la vinculación efectiva entre sectores periurbanos e intermedios en favor de la accesibilidad al centro.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016) sobre imagen recuperada de Google Maps (www.maps.google.com).



(Arriba)

Imagen 17: Imagen satelital con el detalle del sector delimitado por el polígono (c) en la imagen 16. Corresponde a parte de General Paz (parte superior) y Junior's (parte inferior), divididos por la calle Rosario de Santa Fe trazada de Oeste a Este. Los puntos rojos indican actividades de servicios relevadas en la zona al año 2010 (nótese la localización excluyente de estas actividades en el frente de las parcelas, directamente sobre la calle).

El área sintetiza el escenario planteado por la regulación de ocupación y uso del suelo. General Paz es un barrio pueblo, cuyo tejido es regulado hoy con un patrón de alta densidad y diversidad de usos. Junior's es un barrio pericentral, y como tal, es regulado por el patrón BR/MF/BD.

Fuente: Google Maps (www.maps.google.com) Esta imagen fue recuperada en 2012. Actualmente no disponible como vista aérea en perspectiva a 45°, sino como proyección horizontal.

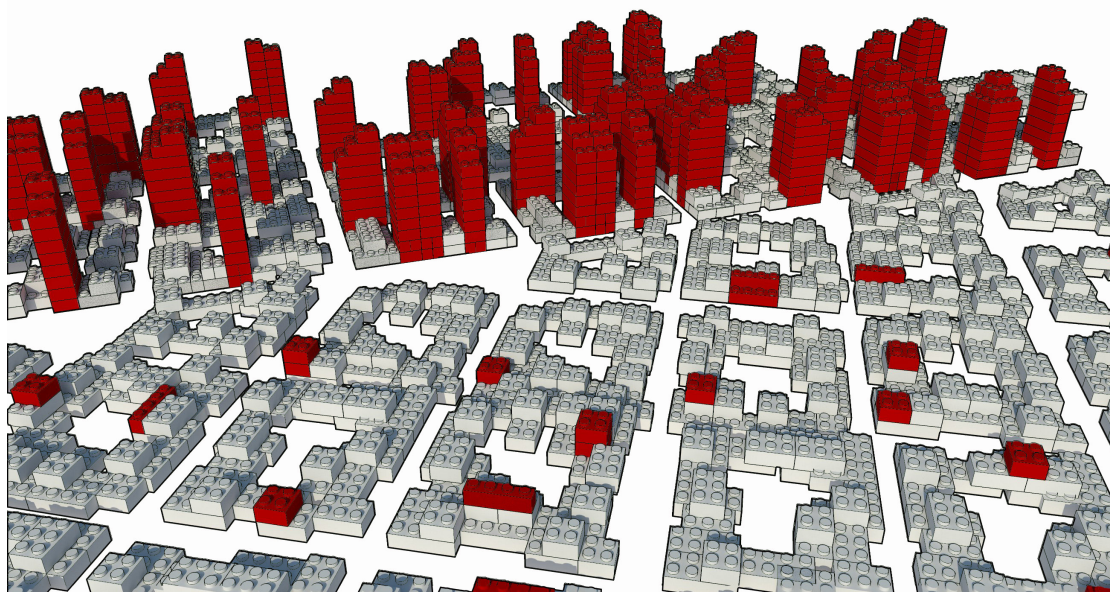
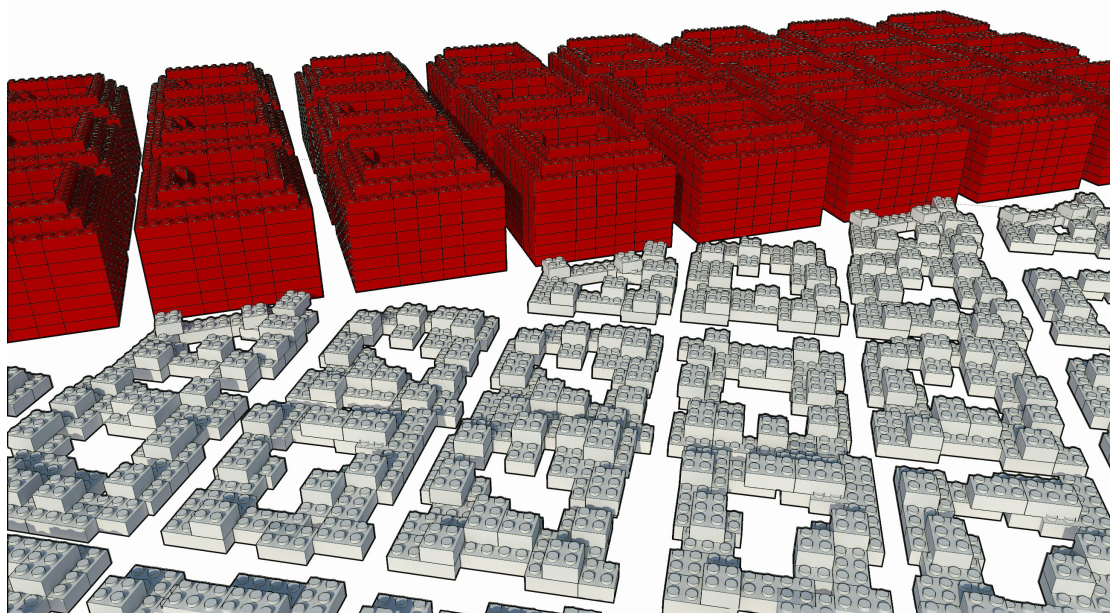
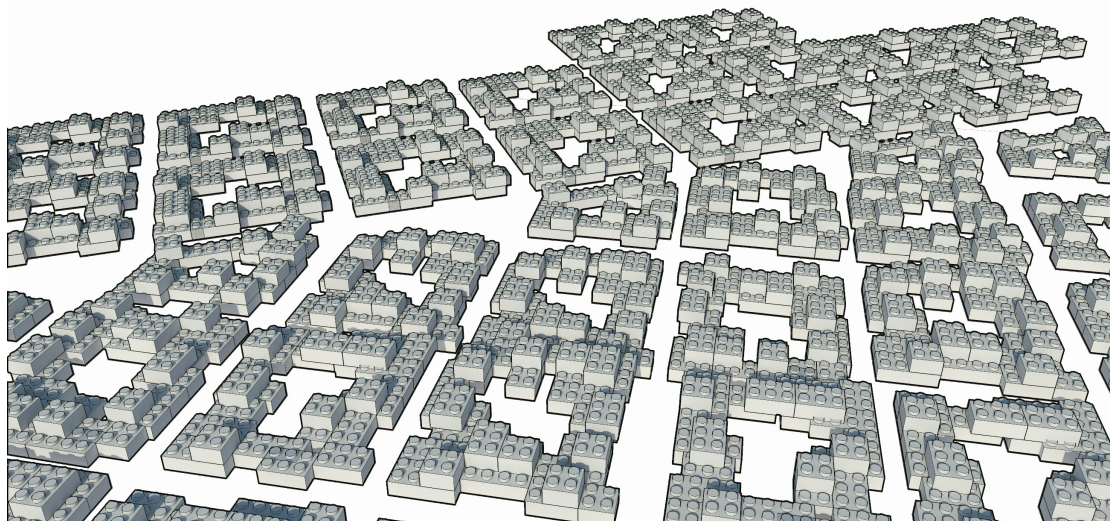
(Derecha)

Imagen 18: Secuencia de consolidación del tejido en el sector delimitado por el polígono (c) en la imagen 16 (De arriba a abajo) La secuencia muestra: el trazado de ambos barrios, su tejido original -situación de consolidación antes de 1980-, el patrón de usos de suelo definido en la normativa y el estado actual del tejido. Los procesos de transformación en cada uno de estos barrios, a pesar de ser contiguos y tener prácticamente el mismo rol y capacidad de carga en la estructura urbana son totalmente diferentes.

En las imágenes se aprecia el grado de completamiento de los patrones propuestos con la subsecuente transformación del tejido parcela a parcela, y la falta de situaciones intermedias entre ambos patrones. Pero también se observa que el proceso de renovación en General Paz, aunque incompleto, implica también la localización de numerosas actividades complementarias a la residencial, e incluso actividades de base. Esto tiene implicancias más allá del impacto en el tejido construido y la calidad espacial del barrio; la diferencia de patrones de ocupación, densidad y diversidad de usos se traducen en una mutación significativa de la vida urbana en General Paz.

La renovación del tejido ha reemplazado viviendas unifamiliares con torres de departamentos que albergan a población heterogénea en cuanto a estructura familiar, edad y estilos de vida, si bien su nivel socioeconómico (NSE) es bastante homogéneo. La multiplicidad de actividades que complementan a la residencial no sólo complejiza la oferta de servicios para sus habitantes, sino que atrae a población de toda la ciudad e incluso del AMCBA. Por otro lado, la disponibilidad de servicios próximos incrementa los recorridos peatonales y disminuye la dependencia de su población con respecto del área central.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016).



Rol de los patrones de ocupación y uso del suelo en la valorización del suelo urbano

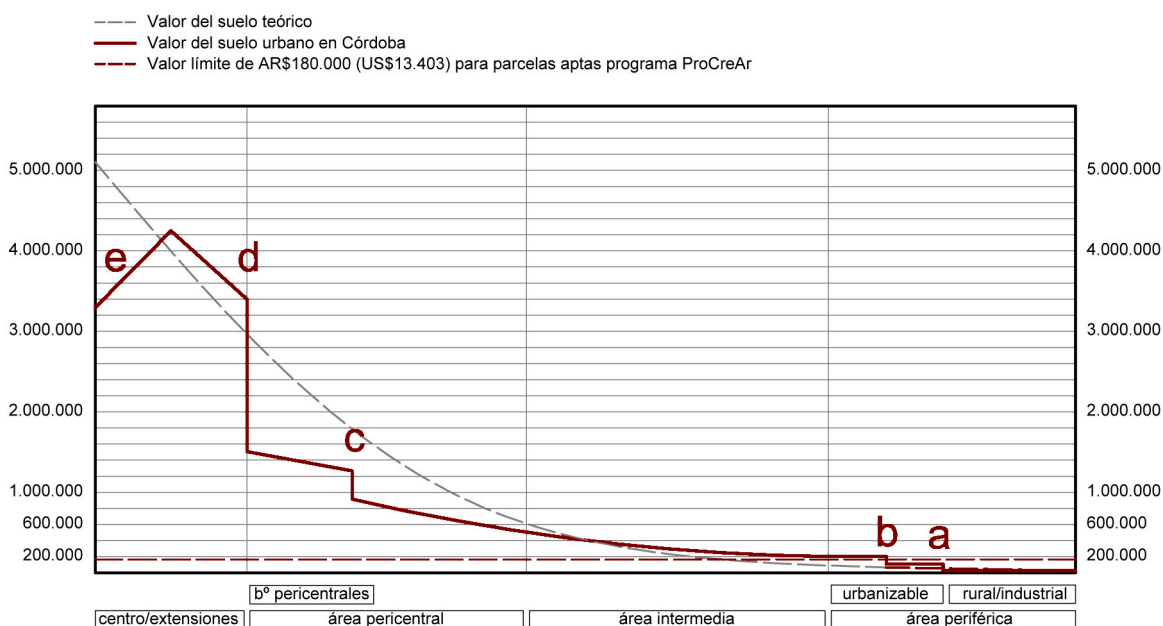
En concreto, los diferentes patrones de ocupación previstos en la ciudad implican procesos de renovación por alta densificación en áreas tradicionales, consolidación con viviendas unifamiliares en parcelas individuales de baja densidad en la periferia y ocupación del área periurbana vacante con proyectos de baja densidad edilicia neta: parcelas individuales de baja densidad o proyectos de vivienda agrupada de media densidad en macroparcelas. Provocan, a través la zonificación excluyente, que la mayor parte de la ciudad esté ocupada por sectores residenciales prácticamente monofuncionales, dependientes de las áreas de servicio concentradas en el área central y los corredores principales: de acuerdo a estos patrones de ocupación y uso del suelo, no es posible desarrollar nodos multifuncionales que trabajen como atractores y organizadores en el interior del tejido, o desarrollar nodos multifuncionales en forma de trama (y no sólo de corredor) dentro de la estructura.

Los patrones de ocupación no sólo definen el tejido construido y la distribución de actividades en el territorio; la valorización del suelo urbano en cada uno de estos sectores es radicalmente diferente. El siguiente gráfico muestra los distintos valores del suelo urbano en la ciudad (más precisamente en el cuadrante Sureste), de acuerdo a su localización y a la regulación de ocupación y uso del suelo vigente.

Gráfico 22: Variación del valor del suelo urbano en el cuadrante Sureste de la ciudad (correspondiente a la imagen 16 en página 194)

Se ha tomado como referencia una parcela de 360 m², y valores del suelo (sin mejoras) correspondientes al último trimestre del año 2015.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en el procesamiento de datos recogidos en el relevamiento del mercado inmobiliario (encuestas a inmobiliarias y propietarios; consulta en portales inmobiliarios y publicaciones periódicas); datos citados en Lucca et al. (2014: 30-31); datos producidos por la investigación Valores del suelo en América Latina del Lincoln Institute (goo.gl/1jFi5) y de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadisticas.gob.ar).



El gráfico guarda cierta semejanza con el modelo de Johann Von Thünen¹, en el que se representa la variación de la renta del suelo de acuerdo a su localización con respecto a un área central de servicios, en una estructura urbana monocéntrica tal como la de Córdoba. La variación de la renta del suelo aumenta a medida que éste se encuentra más próximo al área central, donde alcanza su máximo valor, mientras que decrece a medida que se aleja a la periferia y al área rural circundante, representado por una curva continua (en línea de trazos en el gráfico).

Pero la línea que representa los valores de suelo reales en el sector muestra varias distorsiones, explicadas mayormente por la renta diferencial del suelo que suponen los diferentes usos y aprovechamiento de cada parcela de acuerdo a la regulación de ocupación y uso del suelo.

- El quiebre (a) muestra la primera diferencia con el modelo de Von Thünen: el suelo urbanizable no es infinito, sino que existe una cantidad limitada, definida por la Ordenanza 8256/86, y que determina que el resto de la superficie dentro del ejido municipal sólo puede ocuparse con actividades industriales o rurales. La posibilidad de destinar el suelo a actividades *urbanas* -aunque se trate de suelo no urbanizado ubicado en la periferia de la ciudad- implica un aumento directo de 7 a 10 veces con respecto su valor como suelo rural.

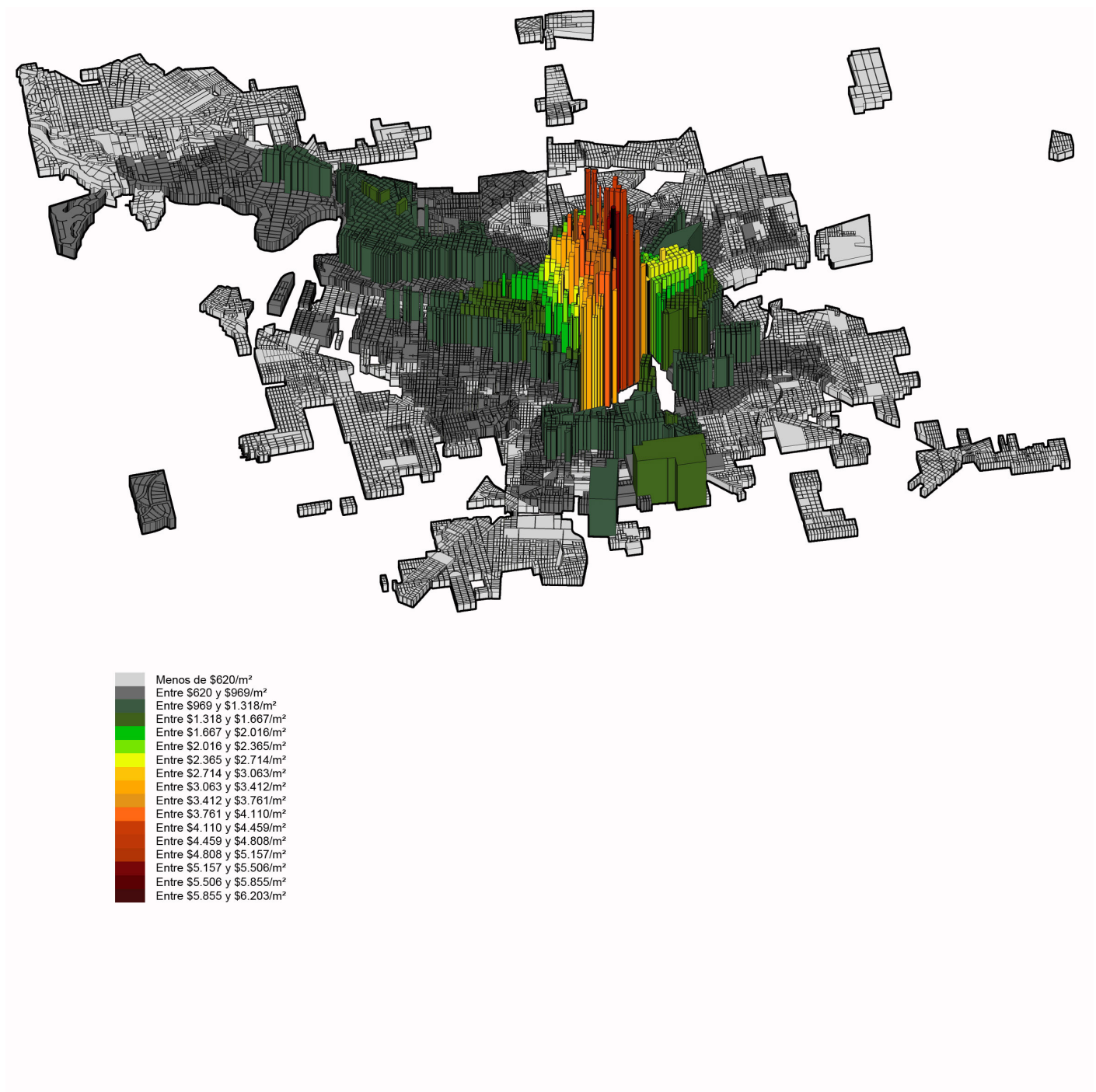
A continuación se muestra el efecto de valorizaciones por causas no relacionadas directamente por la regulación de uso del suelo:

- El quiebre (b) de la curva representa la valorización por su urbanización².
- El quiebre (c) muestra la valorización de los barrios pericentrales debido a valores simbólicos, de status y de calidad ambiental y urbana con respecto al resto de la ciudad, y el de ciertas zonas donde la normativa permite un patrón de media densidad, ubicadas en las extensiones del área central o corredores.
- El quiebre (d) representa la valorización del suelo ubicado en el área central y sus extensiones, donde la regulación permite patrones de alta densidad. Esto supone un aumento de entre 100 y 200% del valor del suelo con respecto a áreas con la misma ubicación relativa dentro de la estructura urbana. El proceso de renovación por alta densificación concentrado y posterior colapso de la estructura estuvo predestinado desde mucho antes de que el contexto macro económico favoreciera a las inversiones inmobiliarias en la ciudad, cuando las condiciones restrictivas de la regulación urbanística hicieron inevitable la transformación de las áreas centrales. El impacto de la regulación de uso del suelo es el principal factor de valorización (o desvalorización) en el suelo urbano. Es superior a cualquier otra valorización por externalidades, como puede ser la *valorización por inercia* en el crecimiento urbano³, por economías de aglomeración,

1. Se ha criticado el modelo de Von Thünen por muchas razones, entre ellas, que parte de un territorio homogéneo, no incluye factores como la especialización de centros urbanos, y simula una ciudad instantánea; no considera como factores ni las concentraciones residenciales, ni los mercados de trabajo ni la organización social, sólo la distribución de las actividades productivas y de equipamiento y servicios (Camagni, 2012); porque plantea un escenario de oferta no limitada del suelo urbano y considera libre competencia en la ocupación del suelo; por último, el modelo explica la renta diferencial por su localización con respecto a un centro, sin considerar las otras formas de obtención de renta del suelo, que (como se verá a continuación en este trabajo) pueden ser por valores simbólicos, ambientales, de status, etc. Sin embargo plantea un punto de partida desde el cual se estudian los factores que producen distorsiones en el modelo teórico, y que explican la situación concreta del mercado del suelo urbano en Córdoba.

2. En el caso de Córdoba, las mejoras mínimas en suelo urbano para que sea considerado urbanizado son la construcción del cordón cuneta (que separa la calzada vehicular de la vereda peatonal y canaliza el escurrimiento del agua de lluvia), la disponibilidad del servicio de barrido y limpieza del cordón cuneta, la recolección de residuos domésticos, acceso a la red eléctrica y de agua potable por el frente de la parcela (Ordenanza 8060/89 sobre fraccionamiento de tierras).

3. Denominada *valorización por urbanización* en esta tesis.



Plano 16: Valores del suelo urbano en Córdoba en 2012

El gráfico compara los distintos valores del suelo para cada manzana de la ciudad, según la carta de valores de la tierra del año 2008 (con base en Ordenanza 5373/06), actualizados a valores del año 2012 según la Ordenanza Tributaria 1207/11.

Fuente: elaborado por Sara Boccolini y Mariel Arias (2016), con base en el mapeo y digitalización realizado por Virginia Monayar y Alexis Letzen para el Observatorio Urbano Córdoba (www.ouc.unc.edu.ar), en función de datos de la Dirección de Catastro de Córdoba.

localización, calidad ambiental o de valor simbólico. Es también superior a cualquier valorización por factores internos que pueda llevar a cabo el propietario o desarrollista urbano. Es el Estado municipal el que, mediante la normativa, sienta las bases para un proceso de concentración de la renta urbana (Topalov, 1979: 19, 110) en el territorio.

- Finalmente, el cambio de dirección en la curva (e) es la distorsión más significativa con respecto al esquema del modelo Von Thünen, y expresa el menor valor del suelo en el área del centro histórico con respecto a las extensiones, tal como se muestra en el plano 17. El área de mayor valor del suelo no coincide con el centro simbólico, financiero, administrativo y de servicios a escala urbana y metropolitana -y que concentra la mayor intensidad y densidad de uso de la ciudad (IPLAM ciudad 2015a, 2015g), sino con el área adyacente -que limita también con el Parque Sarmiento-, consolidada con un patrón de alta densidad y tipologías de vivienda colectiva para clase alta. Esta distorsión se explica por la mayor importancia relativa de la articulación de la valorización por máxima edificabilidad producto de la regulación de uso del suelo con la valorización por accesibilidad, calidad ambiental y urbana y por status o exclusividad que ha desarrollado el mercado inmobiliario, frente a la valorización por centralidad que propone el modelo tradicional. Los atributos de valorización como la calidad ambiental y urbana dependen directamente de la intervención pública del desarrollo urbano, y su lógica se estudia a continuación. Los atributos internos como la valorización por status o exclusividad responden a premisas explícitas de rentabilidad desarrollados por el mercado inmobiliario, que se desarrollan en el capítulo siguiente.

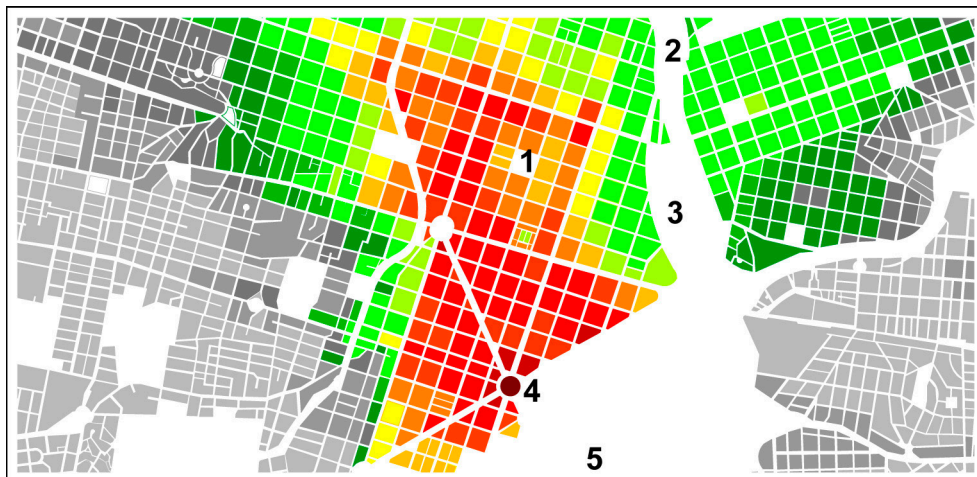
Plano 17: Valores del suelo urbano en Córdoba en 2012 (detalle del área central)

Este plano muestra un detalle del plano 16 de página 200, donde se observa que los valores máximos del suelo no coinciden con el área central histórica y de servicios, sino que se distribuyen en el área de Plaza España y los principales boulevards de Nueva Córdoba.

Referencias:

(1) Plaza San Martín (plaza fundacional, centro geográfico de la ciudad); (2) Río Suquía; (3) Estación de trenes General Mitre y Estación Terminal de ómnibus; (4) Plaza España (barrio Nueva Córdoba); (5) Parque Sarmiento, Universidad Provincial y Ciudad de las Artes.

Fuente: elaborado por Sara Boccolini y Mariel Arias (2016), con base en el mapeo y digitalización realizado por Virginia Monayar y Alexis Letzen para el Observatorio Urbano Córdoba (www.ouc.unc.edu.ar), en función de datos de la Dirección de Catastro de Córdoba.



Obras y proyectos públicos de desarrollo urbano

Los planes de desarrollo urbano que se han sucedido a lo largo de los últimos años reflejan la lógica neoliberal que impera en la política urbana a nivel municipal casi ininterrumpidamente desde mediados de la década de 1970 hasta la actualidad. Las estrategias que definen los proyectos concretos de intervención se establecen con el fin de consolidar escenarios atractivos para capitalizar inversiones inmobiliarias (IPLAM ciudad, 2015a: 13; 2015e: 31). Estas estrategias tienen varios objetivos clave:

En primer lugar, revalorizar el área central (IPLAM ciudad, 2015h: 29) para mejorar su “competitividad urbana” y densificar áreas pericentrales e intermedias que ya cuenten con infraestructura¹, mediante la renovación del tejido existente (IPLAM ciudad, 2015e: 11-13)., Tal como se muestra en el plano 11 de página 149. Se han definido una serie de proyectos de intervención pública para el mejoramiento y revalorización del espacio urbano y el tejido construido en el área central y sus extensiones inmediatas o a lo largo de los corredores², coincidiendo con los sectores en donde está prevista la mayor densidad de ocupación, intensidad de usos y, por lo tanto, algunas de las mayores rentabilidades inmobiliarias: como ejemplo, de los nueve sectores con planes de revalorización del espacio público, siete se ubican en el área central y sólo dos en el área intermedia (en los barrios Yofre y Villa El Libertador)³ (IPLAM ciudad, 2015b: 164-205).

Las políticas públicas se concentran en el “embellecimiento del espacio público”, y se realizan en zonas donde funcionan no como factores de mayor calidad urbana o ambiental, sino donde pueden ser visibilizados por posibles inversores inmobiliarios, colocando a la ciudad en una posición más competitiva con respecto a otros centros urbanos de igual categoría (IPLAM ciudad, 2015a, 2015e, 2015g).

Las intervenciones incluyen intensificar la oferta cultural, artística e intelectual; incrementar el control y la seguridad ya sea pública o privada del espacio público y diversificar la oferta de interés turístico y actividades de consumo (IPLAM ciudad, 2015d: 31; 2015e: 37-39); por último, asegurar una rentabilidad tal que aumente el atractivo de estas áreas para los inversores inmobiliarios, aplicando los patrones de mayor edificabilidad de parcelas posible: la escala del trazado de calles, el tamaño y la forma de las parcelas individuales, y las construcciones existentes en estas áreas son definidos como obstáculos al desarrollo de su “potencial de valorización”: el trazado original de estas áreas (de escala pequeña y multiplicidad de parcelas individuales) disminuye su atractivo para los grandes desarrollistas; actualmente se estudia la posibilidad de fomentar el englobamiento de parcelas (IPLAM ciudad 2015c: 40-44).

1 En todos los proyectos de intervención de la ciudad es imperativa la premisa de máxima restricción a la sobrecarga de las redes de infraestructura (desagües, agua potable, energía eléctrica y gas natural) (Foglia, 1980; Dirección de Planeamiento urbano, 1978; Asesoría de Planeamiento Urbano, 1973), ya que los proyectos de aumento de la capacidad de carga de la infraestructura son insuficientes o directamente inexistentes. Esto se traduce en aumentar la densidad sólo de las áreas ya definidas como extensiones del área central o los corredores principales.

2 El papel de estos corredores se amplía, además a servir de conexión con el área metropolitana, concentrando las obras de mejoramiento, pavimentación, ensanche de calzadas, cruces a nivel y nudos viales (IPLAM ciudad, 2015b). Por otro lado, en los nuevos planes urbanos (IPLAM ciudad, 2015e; Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, 2007) tanto los “nodos catalizadores” como “desarrollos singulares” se ubican directamente sobre estos corredores, que los conectan con el área central pero sin articularse con la trama del tejido urbano.

3 La distribución de estos planes de valorización del espacio público coincide en su mayoría con sectores de población con muy pocas NBI: Sólo barrio Yofre, Villa El Libertador y algunas zonas de Alberdi y Güemes están por debajo del promedio de NBI, pero muy por encima de las zonas con mayores NBI de la ciudad. La mayor parte de los planes de valorización del espacio público intervienen directamente en algunas de las zonas con menor índice de NBI de la ciudad.

Por otro lado, las obras públicas de mejora en áreas periurbanas se limitan al mejoramiento y ampliación de la red vial principal; están proyectadas con el exclusivo objetivo de facilitar el acceso al área central desde la periferia urbana y el AMCBA. En esta parte de la ciudad, estas obras viales sólo se complementan con futuras intervenciones sobre parte de la red de canales de riego periurbano, para convertirlos también en ejes viales y revalorizarlos como espacios públicos lineales de gran valor ambiental, tal como se muestra en el plano 12 de página 151.

Las obras y proyectos se concentran entonces en las áreas centrales, sus extensiones, y el área periurbana, valorizando aún más zonas que, de acuerdo a sus patrones de ocupación del suelo, ya concentraban las más altas rentabilidades para propietarios y grandes desarrollistas. El resto de la ciudad, es decir el área pericentral e intermedia de baja densidad, no aparece en la agenda de proyectos públicos, a excepción de las (escasas) obras paliativas de colapsos de la infraestructura.

Esta “elitización” del espacio público expulsa ciudadanos no sólo porque desencadena procesos de encarecimiento de la tierra, del hábitat y del equipamiento y servicios ubicados en el área de actuación, sino porque además refuerza la renovación del espacio urbano como escenario para *commodities* inmobiliarios, ideal para inversores y turistas, y no para los habitantes.

Además, se mantiene una infraestructura de redes con una capacidad de carga media de alrededor de 120 hab/Ha (Secretaría de Desarrollo Urbano et al., 1992), muy inferior al umbral mínimo de densidad para tener costos de funcionamiento y desarrollo sostenibles y eficientes de 200 hab/Ha (ver gráfico 21 en página 192).

Convenios Urbanísticos

Según se explica en Theodore, Peck y Brenner (2009), la política del Estado neoliberal tiene “dos ‘momentos’¹, dialécticamente entrelazados, pero analíticamente diferenciables: primero, la ‘destrucción’ (parcial) de disposiciones institucionales y acuerdos políticos vigentes, mediante iniciativas reformadoras orientadas al mercado; y segundo, la ‘creación’ (tendencial) de una nueva infraestructura para un crecimiento económico orientado al mercado, la mercantilización de bienes y servicios (su transformación en *commodities*), y una normatividad centrada en el capital”.

Mientras que el “segundo momento”, como se ha desarrollado precedentemente, se concreta en los planes de ordenamiento y políticas públicas de inversión, el “primer momento” está materializado por instrumentos jurídicos que funcionan como normas de excepción para cualquier disposición del “segundo momento” que pudiera, incluso mínimamente, impedir la máxima capitalización de los desarrollos inmobiliarios en la ciudad. En Córdoba, estos instrumentos se denominan *Convenios Urbanísticos*. Los Convenios Urbanísticos tienen su antecedente en la Ordenanza de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE)², y se complementan con la Ordenanza 10006/98, que modifica la zonificación de ocupación y uso del suelo. Tienen el fin de

“Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al gobierno municipal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público; fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público-privado para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos y alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en

1 “Momentos” en el sentido hegeliano-marxista de elementos mutuamente relacionados al interior de un proceso dinámico.

2 Ordenanza 8606/91 y modificatorias.

áreas de la ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos”,

con el fin explícito de

“...propiciar la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo, a los efectos de viabilizar una intervención sobre la o las parcelas que requiera de la modificación de las normas vigentes (...) [lo que] supone un beneficio para las parcelas objeto del convenio en cuestión, el cual debe ser compartido entre el Municipio y el [desarrollista]” (Ordenanza 12077/12 y modificatorias).

La creación de este instrumento específico supone flexibilizar las restricciones de la normativa de ocupación y uso del suelo, específicamente en parcelas de grandes dimensiones (macroparcels) donde se negocian excepciones en cuanto a superficie edificable y usos del suelo (Capdevielle, 2014a: 140). Planteado como un instrumento de desarrollo y revitalización de áreas vacantes dentro de la estructura urbana, su origen implícito fue regularizar procesos informales realizados por los grandes desarrollistas inmobiliarios que no se ajustaban a la normativa vigente de ocupación y uso del suelo (Capdevielle, 2014b).

Los convenios celebrados hasta ahora se limitan a afectar a macroparcels de suelo originalmente rural e industrial de la periferia con uso residencial urbano de baja densidad¹, siguiendo el modelo de urbanizaciones cerradas destinadas a población de clases media alta y alta y servicios básicos para su uso casi exclusivo; las obras de infraestructura realizadas a cambio del beneficio otorgado al desarrollista se limitan al mejoramiento de la red vial o de infraestructura directamente vinculada a cada proyecto.

Esto permite la generación de ganancias extraordinarias en los proyectos, debido a la valorización del suelo producida por la urbanización del área (obras viales y redes de servicios públicos, usualmente a cargo del sector público) y la mucho mayor edificabilidad de la parcela en cuestión con respecto a otras similares, sumadas a la posibilidad de ubicar actividades más rentables que las permitidas originalmente. Estos beneficios extraordinarios son aprovechados por una parte muy reducida de la población: los grandes desarrollistas urbanos de la ciudad, actuando individualmente o en asociación con desarrollistas o inversores extranjeros.

A continuación se expone cómo las lógicas de urbanización de capitales actúan en el contexto específico de Córdoba, impulsados por el contexto económico, productivo y político global pero catalizados por el marco regulatorio y político explicado en este capítulo.

1 Los únicos convenios celebrados hasta el momento en el interior del área urbanizada son: el *Batallón 141* a cargo de Grupo Eurmekian, ubicado al Sureste del parque Sarmiento en predios originalmente de uso residencial-militar-y hoy un área parqueizada complementaria del parque-, que prevé 446.500 m² cubiertos en una macroparcela de 22 Ha ubicada al Sureste del parque Sarmiento; y *Torres Capitalinas* al Norte del área central (en la desembocadura de La Cañada en el río Suquía) que incorporó en una macroparcela de 13,2 Ha varias torres en altura de 86.000 m² cubiertos.

Mercado privado de hábitat urbano¹

Esta instancia de análisis se focaliza en la producción de hábitat urbano desde el punto de vista de lo que podría llamarse el *mercado inmobiliario privado*, es decir, de apropiación privada de la renta inmobiliaria. Sin embargo, es conveniente aclarar primero el alcance del término en esta tesis: *mercado inmobiliario privado*, aunque delimita una categoría útil para el análisis, es incompleta y parcial. El mercado “privado” no sólo incluye a agentes particulares, ni tiene lógicas de desarrollo internas exclusivamente.

En el contexto argentino, las intervenciones directas del Estado (construcción de infraestructura, equipamiento de servicios, vivienda de carácter social, etcétera) se realizan compitiendo como un actor más en el mercado inmobiliario, aunque con una gran capacidad de influencia económica y política. Además, tanto los agentes particulares implicados como sus patrones de operación tienen como estructura reguladora al marco construido por las políticas de desarrollo y planes urbanos, cuyos lineamientos son, a su vez, producto del juego de presiones entre los distintos agentes económicos y políticos involucrados.

En este análisis se evita reconstruir las tendencias del mercado privado como “el producto de una estratagema lucubrada por una confabulación siniestra” de los agentes privados²; en cambio, se propone estudiar la territorialización urbana como una “acción -no coordinada pero en perspectiva coincidente- de diferentes protagonistas del desarrollo urbano” (Welch Guerra, 2005: 454) en el marco ofrecido por el contexto económico, jurídico, político y social.

Lo que concretamente se estudia a continuación, entonces, son las lógicas de actuación de los principales agentes privados en cuanto a producción de hábitat, reconstruyendo las principales tendencias del mercado inmobiliario de Córdoba como producto de la dialéctica entre ellos y el marco definido por la regulación estatal.

Mercado inmobiliario en Córdoba

En Córdoba es evidente la importancia de la actividad inmobiliaria en la producción y comercialización de hábitat en el esquema productivo de la ciudad. Las actividades “inmobiliarias, empresariales y de alquiler” ocupan el segundo lugar en el PBG de la ciudad (16,4% del total), y la construcción ocupa al 8,4% de la población económicamente activa de la ciudad (Guía Estadística de Córdoba, cit. en Elorza, 2014: 111).

En el período de 2003 a 2007 la inversión en la construcción creció a tasas de entre el 7 y el 10%. Y mientras que entre 1994 y 2001 se aprobaron 5.000.000 m² de construcciones nuevas, entre 2002 y 2009 este número ascendió a 8.000.000 m² (Cisterna & Capdevielle, 2012, cit. en Capdevielle, 2014a). Esta escala de producción destaca a la ciudad entre los principales centros urbanos del país:

“Córdoba se viene despegando en los últimos años con un crecimiento [del mercado inmobiliario y de la construcción] superior a la media del país. De hecho, en la ciudad se registraron 1,5 millón de metros cuadrados en permisos de construcción durante 2009, 18 por ciento superior a 2008³. La cifra es alta por sí sola, pero lo es todavía mucho más

1 Las reflexiones que aquí se presentan fueron sometidas a discusión previamente, y han sido publicadas como artículo después de una revisión de doble ciego por pares (Boccolini, 2017c). Se agradecen las sugerencias y comentarios recibidos en esa instancia.

2 Lo que Karl Popper llama “teoría conspiracional prefabricada” (1983: 160 y ss.).

3 Estas cifras varían de acuerdo a la fuente. Según Red ciudadana Nuestra Córdoba (2011), en 2009 se registraron 1.390.000 m² en permisos de construcción, lo que significa un 11% de aumento con respecto al año anterior, lo que no invalida la premisa lógica.

si se tiene en cuenta que en todo el país, en ese período los permisos cayeron el 15 por ciento (entre ellos Capital Federal bajó 35 por ciento y Rosario cayó el 18)¹” (Acotto, 2010).

Actores que intervienen en el mercado inmobiliario privado

En un mercado inmobiliario privado de tal escala, es importante determinar quiénes son los principales agentes que intervienen en él. Como explica Carlos De Mattos, los agentes principales de los procesos de producción de hábitat urbano que dominan el mercado inmobiliario privado² son, en primer lugar, los propietarios individuales de las parcelas de suelo urbano o urbanizable de la ciudad;

“[un] segundo grupo de intereses está motorizado por grandes desarrolladores³. Disponiendo de suficiente capital, estos agentes están en condiciones de comprar las parcelas de suelo que los propietarios originarios sacan a la venta (...);

“[un] tercer grupo (...) está representado por una multiplicidad de inversores medianos y pequeños, que incluyen chacareros, intermediarios de cereales, empresarios textiles, profesionales independientes, ejecutivos e inversores extranjeros⁴. Estos inversores son

1 Estas ciudades mostrarán un crecimiento en estos valores recién en 2011 (Ministerio de Desarrollo Urbano, 2011; Fundación Banco Municipal, 2012).

2 Expresamente se omiten los agentes tales como el Estado en sus diferentes niveles (estudiados oportunamente) y diversas instituciones nacionales o globales supranacionales como el Fondo Monetario Internacional, el BID y la ONU, las asociaciones gremiales de la industria de la construcción; los colegios de profesionales; las empresas estatales y privadas de servicios públicos. Esto no significa que se pase por alto su intervención en las dinámicas de mercado; su estudio diferenciado responde a la estructura de análisis y reflexión propuesta en esta parte de la tesis: el análisis sobre el mercado de suelo urbano se concentrará en la relación entre agentes del mercado de suelo en la “ciudad formal”. Sin embargo, se considera que para un análisis integral del mercado de suelo en futuras investigaciones, podrían articularse teóricamente ambos planteos en casos de estudio concretos, buscando ampliar aún más la capacidad explicativa de la hipótesis planteada en esta tesis. Ver por ejemplo el planteo que hace Pedro Abramo (2012) para explicar el mercado informal de suelo en las ciudades latinoamericanas producto de la interacción entre las condiciones estructurales planteadas por el mercado “formal” y los individuos o grupos que son excluidos de él.

3 El término desarrolladores utilizado por De Mattos (se utilizará “desarrollistas” en este trabajo) refiere a los grupos empresariales grandes, medianos o pequeños, dedicados al desarrollo, producción, gestión y/o financiamiento y administración o venta de proyectos inmobiliarios. En el caso de Córdoba, la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC) se conformó en 2004. Como la enunciación de sus líneas de acción, figuran

“(...) Contribuir al desarrollo armónico de la actividad de proyectos inmobiliarios y urbanísticos e interactuar con los poderes públicos y entidades privadas en todo cuanto contribuya al progreso de la misma. 2- Participar activamente en manifestaciones públicas y/o privadas relacionadas con la actividad de desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en todos sus géneros” y la “participación en el análisis de toda normativa que involucre la actividad, en las distintas etapas del proceso (promoción, sanción, modificación o derogación)” (CEDUC, 2013).

Los desarrollistas urbanos se autoconsideran “los principales agentes hacedores de ciudad” y “generadores de puntos de inflexión en el desarrollo urbano”, que merecen las rentas extraordinarias que obtienen de sus emprendimientos y en particular de la flexibilización de la regulación vigente, debido a que sus proyectos son “transformadores de ciudad”, catalizadores del desarrollo urbano (entrevistas a ejecutivos de los grupos GNI, PROACO, EDISUR, cit. en Capdevielle, 2014b). Para un desarrollo en detalle, ver el término “*promoteur*”, en Topalov, 1979, y “desarrollistas” en Cuenya, 2012, entre otros. También revisar el estudio particular que realizan Cisterna & Capdevielle (2015) sobre la empresa GAMA S.A., la más importante de Córdoba y la cuarta a nivel nacional, sobre su modelo de negocios en el contexto local.

4 “La afluencia de inversores de origen local al mercado de bienes raíces se verificó no sólo en las áreas de grandes proyectos sino en la actividad constructora de nuevos edificios en prácticamente todas las ciudades del país. Luego de la crisis económica de 2001/2002 la inversión en propiedades resultó ser la más atractiva en materia de seguridad para las clases medias y altas. La tendencia a las inversiones inmobiliarias se basó especialmente en las superrentas generadas por commodities agrícolas, como la soja, cuyo precio internacional alcanzó dimensiones nunca vistas en el pasado. Pero se apoyó también en la alta rentabilidad de la industria, generada por un dólar revalorizado en términos de la moneda local que permitió condiciones exportadoras de alta rentabilidad, y protección cambiaria a industrias que habían sido dañadas por un dólar subvaluado en la década anterior. (...) “Los sectores ganadores del plan económico impulsado a partir

captados por los grandes desarrolladores a través de la modalidad de venta anticipada de los edificios¹. Los inversores menores invierten en los emprendimientos apenas éstos comienzan, aprovechando los precios de lanzamiento, es decir, la ‘cotización piso’². En algunos casos, cuando estos agentes obtienen ganancias, a los pocos meses venden su participación a otro inversor para sumarse a un nuevo lanzamiento.

“Dentro del grupo de pequeños inversores, se identifican los pequeños inversores más conservadores, que también apuestan a valorizar su capital inicial, pero que luego deciden conservar el bien como reserva de valor, ya sea dejando la unidad sin ocupar u ofreciéndola en alquiler a sectores de alto poder adquisitivo³. Por último, están los usuarios finales que financian la construcción de un inmueble, al que tienen pensado mudarse, porque les sale más barato construir que comprar una unidad terminada” (De Mattos, 2006).

Frente a esta multiplicidad de agentes, diversos tanto en intereses como en recursos (económicos y políticos), es necesario reconstruir las lógicas que estructuran su comportamiento, para detectar los criterios que definen sus intervenciones en el territorio.

Lógicas que organizan el desarrollo del mercado inmobiliario en la ciudad

El criterio principal que guía un proceso de capitalización inmobiliaria es, evidentemente, lograr la mayor rentabilidad posible en relación con la inversión inicial.

Esto privilegia, por un lado, el desarrollo de urbanizaciones -donde, como ya se explicó, el sólo cambio de uso rural a urbano supone un aumento de 7 a 10 veces del valor del suelo⁴-, y, por otro lado, proyectos en que la edificabilidad de la parcela sea mayor (edificios en altura frente a vivienda individual de baja densidad, por ejemplo⁵); este tipo de proyectos disminuye la relación entre el costo inicial del suelo y los beneficios finales.

En el contexto argentino y cordobés, este criterio también privilegia proyectos de “planta nueva” (es decir, que impliquen la construcción completa del proyecto) frente a otros de refacción o ampliación de construcciones existentes. Esto se explica por la gran diferencia entre el costo de construcción y el de venta de un mismo producto inmobiliario: el valor de las propiedades en Córdoba ha aumentado 5 veces en el período 2001-2015, mientras que el costo de la construcción lo ha hecho sólo 1,5 veces. Esta diferencia hace

de 2003 salieron a acopiar propiedades como alternativa de ahorro a futuro. Tanto los sectores ligados al campo como a la industria demandaron departamentos estándar para invertir, como también propiedades lujosas para vivir” (Cuenya, González, Mosto & Pupareli, 2008).

También pueden incluirse en este grupo las cooperativas y mutuales que ingresan al negocio inmobiliario para beneficio de sus asociados. Ver al inicio de este capítulo el desarrollo de la urbanización de capitales en el contexto argentino.

1 “(...) es interesante notar que el proceso de captación de inversores [muchas veces] se realiz[a] prácticamente sin necesidad de ofrecer los productos al gran público, sino difundiendo la iniciativa entre los conocidos del desarrollador, en los ambientes de negocios o en los lugares de encuentro de los sectores pudientes, como el club de golf” (Cuenya et al., 2008).

2 En el contexto local, también llamada “valor en pozo”, referida a la venta de departamentos cuando en la parcela recién se comienza la excavación de los cimientos de la construcción.

3 Este punto es de vital importancia para entender las implicaciones del proceso de inquilinización de los hogares argentinos, que se desarrolla más adelante en este capítulo.

4 Incluso después de esta revalorización inicial, las parcelas recientemente urbanizadas en la ciudad han aumentado su valor en Dólares (US\$) hasta cinco veces en el período 2012-2015 (Datos obtenidos en www.reporteinmobiliario.com).

5 Cuya edificabilidad asegure, por lo menos, una producción de inmuebles igual a seis veces el valor de la parcela en que se desarrollará la inversión (Datos obtenidos de entrevistas a desarrollistas e inversores inmobiliarios medianos a pequeños de la ciudad).

que sea mucho más rentable construir de planta nueva que invertir en la refacción de inmuebles existentes, debido a la mayor rentabilidad y menor costo de reposición en el mercado.

Gráfico 23: Evolución de los valores del mercado inmobiliario argentino en el período 2001-2014

Fuente: www.reporteinmobiliario.com, lunes 20 de julio de 2015. Recuperado de goo.gl/fPkmd2.

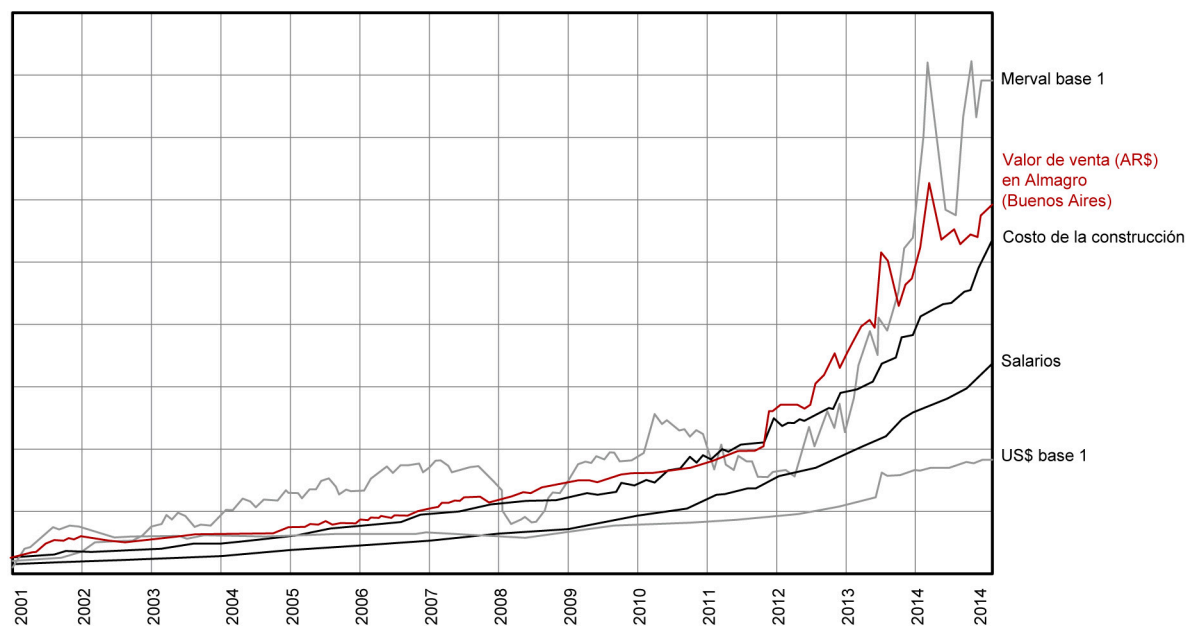


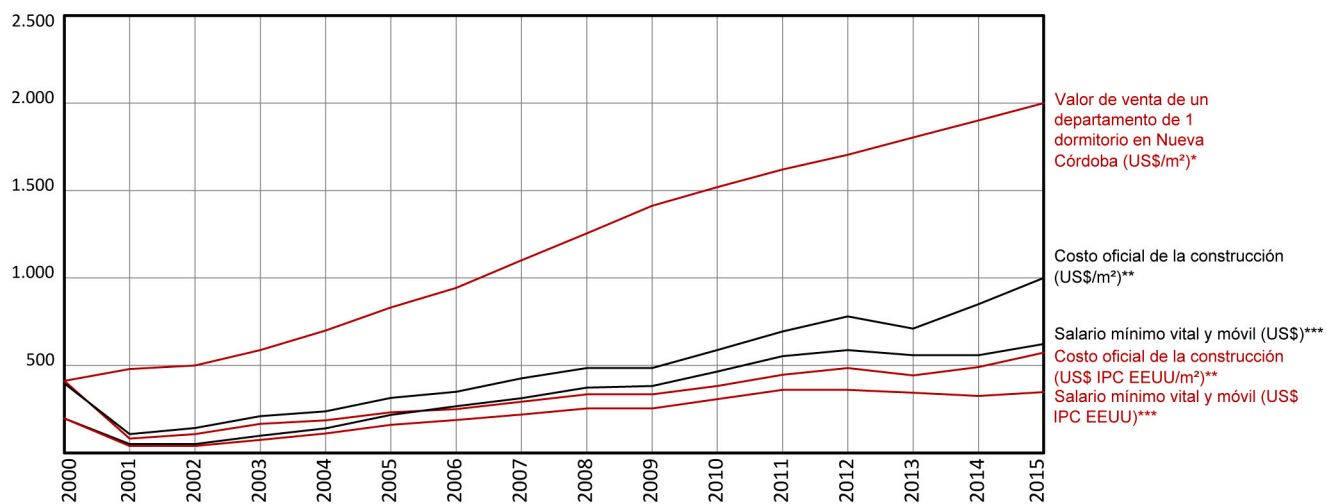
Gráfico 24: Evolución de los valores en el mercado inmobiliario de Córdoba en el período 2000-2015

Estimaciones para un departamento de un dormitorio en Nueva Córdoba, en Dólares al valor ajustado en función de la variación histórica del IPC de Estados Unidos (usado en las operaciones de compra-venta inmobiliarias locales)

* Fuente: www.reporteinmobiliario.com, lunes 20 de julio de 2015.

** Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba.

*** El valor del Dólar (US\$) corresponde a la cotización en el Banco Central de la República Argentina en el mes de diciembre del año considerado, a excepción del US\$ IPC EEUU, que corresponde al valor del Dólar ajustado en función de la variación histórica del IPC de Estados Unidos.



Según este criterio, los sectores urbanos con más ventajas son aquellos que se encuentran vacantes (suelo no urbanizado, parcelas baldías y macroparcelas desocupadas) o aquéllos que permiten una renovación total de lo construido, y que permiten mayor edificabilidad. Esto concentra las inversiones de capital en dos grandes modelos de producción de hábitat: las urbanizaciones en el área periurbana (y en el área no urbanizada del AMCBA)¹ y en los proyectos de alta densidad de ocupación -torres de departamentos en el área central- de planta nueva.

El siguiente criterio de inversión es obtener la mayor valorización posible frente a otros productos similares en el mercado; es decir, conseguir un producto que pueda competir con otros y alcanzar un mayor valor de venta y mayor liquidez. Esto se consigue con productos valorizados por economías externas e internas simultáneamente:

Las economías externas (economías de urbanización, aglomeración, escala, accesibilidad) concentran las inversiones en ciertas áreas de la ciudad, de acuerdo al producto: por un lado, los edificios en altura en áreas centrales o sus extensiones, o en lugares que garanticen gran accesibilidad al área central, que concentra la mayor parte de las actividades de comercio y servicio a escala regional y urbana. Por otro lado, las urbanizaciones periurbanas privilegian la accesibilidad al área central de la ciudad, por lo que se prefieren aquellas parcelas no urbanizadas que tengan acceso directo o cercanía a la red vial principal. También se privilegian aquellas ubicadas en la zona Noroeste de la ciudad -consolidado como el sector que alberga los barrios de la alta burguesía de la ciudad-.

Las economías internas incluyen las ventajas que puedan agregarse al producto inmobiliario, y que signifiquen mayor competitividad en el mercado. Pueden ser de tipo funcional o espacial (por ejemplo, concentrarse en ciertas tipologías de mayor demanda, incluir mejores prestaciones), material (mejor calidad en materiales y terminaciones) o de tipo simbólico. Aquí aparecen conceptos como exclusividad, seguridad o *status*, que significan un valor agregado en el mercado y por lo tanto, aumentan la rentabilidad, creando rentas de monopolio de segregación, no sólo por afinidades socioeconómicas, o por proponer un estilo de vida distintivo, sino por “cierta sensación de seguridad y tranquilidad” dada por proyectos que proponen

“...objetos aislados de su entorno, despegados del tejido urbano, cerrados por paredes y rejas, con guardias de seguridad, torres de control y cámaras de vigilancia (...), que muestran a estos emprendimientos como lugares seguros donde se respira y vive un ambiente de distensión frente a la ciudad como el espacio de la ‘inseguridad’ y el caos” (Cisterna & Capdevielle, 2015)².

La valorización por condiciones de exclusividad y status cobra especial importancia en este contexto, en parte debido a la gran cantidad de inversores de excedente agroindustrial y nuevos grupos de clases altas³, pero también debido a la escasa financiación competitiva para los grupos de menores recursos⁴, que los excluye de los grupos destinatarios de los proyectos inmobiliarios. La producción inmobiliaria descarta los proyectos destinados a clases medias y medias bajas, o proyectos de vivienda social para las clases más desfavorecidas, no sólo por las tipologías producidas, sino también porque

1 La urbanización de esas áreas vacantes se realizará dependiendo de la calidad de su infraestructura de conexión (vial) con el área central de la ciudad y servicios a escala regional, y dependiendo de la factibilidad de provisión de agua potable y energía eléctrica (existente o proyectada).

2 Ver sobre este tema la investigación de Zaida Muxí (2010, 2013).

3 En palabras de Maristella Svampa, “los que ganaron” en el proceso de transición hacia el neoliberalismo de finales del siglo XX (2001). Revisar el desarrollo sobre la polarización de la clase media en *Construcción de la demanda de hábitat en Córdoba* del capítulo 06.

4 Este argumento se desarrolla más adelante.

la tasa de valorización de inmuebles a lo largo del tiempo han sido mucho mayores a la tasa de aumento de los salarios promedio, tal como muestran los gráficos 23 y 24 de página 208.

Los factores de valorización interna de los productos inmobiliarios concentran las inversiones aún más:

En el caso de edificios en altura, los departamentos tienen la menor superficie posible¹, y en las urbanizaciones, los terrenos son de superficie mínima. Al reducirse el valor de cada propiedad, aumenta el número de pequeños inversores potenciales, diversificando y ampliando los potenciales inversores de un proyecto inmobiliario; también permite a medianos y grandes inversores diversificar sus inversiones en propiedades ubicadas en distintos emprendimientos en distintas zonas de la ciudad².

La valorización simbólica por segregación o por exclusividad promueve el paradigma de enclave para los productos inmobiliarios, tanto en edificios en altura como en las urbanizaciones. En las urbanizaciones, el modelo elegido no puede ser otro que el BR/MF/BD, pero en su versión *corregida y aumentada* de *gated community*.

Los factores de segregación y homogeneización socioeconómica son reforzados por supuestos criterios de seguridad (lo que concreta la separación definitiva de cada proyecto del resto del tejido urbano) y por los costos de mantenimiento de la calidad de vida en la comunidad resultante. La sobrevalorización por autosegregación llega a los niveles más impensados, donde loteos abiertos son cercados posteriormente de manera informal, o donde se impide la circulación por las calles públicas de acceso al barrio, cercenando el derecho básico a libre circulación en el espacio público, en situaciones amparadas por el Estado³.

La valorización simbólica también conduce a incluir servicios especiales como *amenities* y espacios comunes, servicios de seguridad privada, domótica, entre otros. En las urbanizaciones priman las economías internas derivadas de la calidad ambiental (en el caso de Córdoba, el piedemonte serrano o reservas naturales urbanas), frente a las posibles ventajas de una localización más cercana al área central.

Por último, el criterio de optimizar el proceso de producción y gestión de los productos inmobiliarios, y reducir al mínimo posible el riesgo o desvalorización de la inversión, favorece la concentración de la producción aún más: los desarrollistas e inversores prefieren productos ya probados en el mercado, que garanticen su rentabilidad, valorización y liquidez. También proyectos que impliquen procesos de desarrollo, producción y gestión ya probados y optimizados. Esto permite un mayor control financiero y productivo del proyecto⁴, y generar economías de escala al producir en serie intervenciones similares. Este criterio influye en la escasez de productos novedosos o diversificados en el mercado, y conduce ineludiblemente a cierta inercia en la producción inmobiliaria, no frente a cambios bruscos en el mercado financiero y el marco político, sino a adaptarse a los grandes cambios estructurales demográficos y económicos que se consolidan más lentamente.

El gráfico de las páginas siguientes muestra el análisis comparativo de los posibles proyectos de inversión en producción de hábitat urbano en Córdoba, de acuerdo a su localización en el territorio.

1 Ver superficies mínimas en la sección de patrones de ocupación del suelo en página 186.

2 Esto se relaciona con el criterio de minimización de riesgos explicado más adelante.

3 Ver Redacción La Voz (2015, 2014a) y Berguero (2014).

4 Que simplifican tareas de tasación, presupuesto de obra, cálculo de financiamiento, costo y provisión de materiales, estandarización de procesos de construcción, capacitación de mano de obra especializada, gestión ejecutiva y de proyecto, etc.

- En la columna (1) se muestra el caso de un proyecto de inversión en el área central de la ciudad. Al valor de la parcela se le agrega el costo de demolición y construcción de un edificio en altura de departamentos, de acuerdo al patrón de ocupación de suelo del área. Según los metros cuadrados, unidades funcionales resultantes y su valor de venta en el mercado, se calcula una ganancia aproximada del 18% para el desarrollista. Es importante señalar que, de acuerdo a entrevistas realizadas con desarrollistas e inversores, y datos relevados en portales inmobiliarios, publicaciones periódicas y artículos académicos sobre el tema (Capdevielle, 2014a; Capdevielle, 2014b; Cisterna & Capdevielle, 2015; Tecco, 2006), en este tipo de inversiones, en el contexto actual de Córdoba (2010-2015), la ganancia obtenida debe ser por lo menos del 17% para considerar siquiera el desarrollo del proyecto. El valor del suelo, además, no debe superar el 18% del total de la inversión: esto será clave para comparar la rentabilidad de este tipo de inversiones con otras alternativas en el contexto local, y, más importante aún, comparar los distintos tipos de proyecto de inversión posibles en los barrios pericentrales que ocupan esta investigación.
- En las columnas (2) se muestra el caso de urbanizaciones de tierra en áreas periurbanas. Se reproduce el gráfico a la derecha a mayor escala, para mejorar su lectura:
 - La columna (a) muestra el valor de una parcela de suelo destinada a uso rural o industrial de acuerdo a los patrones de ocupación del suelo.
 - La columna (b) muestra el aumento del valor de la misma parcela, cuando cambia su patrón de ocupación a uso residencial. Esto implica, sin realizar mejoras de ninguna clase, una ganancia del 275%, apropiada en este caso por el propietario del suelo¹.
 - La columna (c) muestra el caso de una parcela que, además de uso residencial, ya cuenta con servicios básicos de infraestructura y equipamiento, por estar ubicada dentro del área urbanizada de la ciudad, y en la que el desarrollista realizó mejoras, como el loteo, apertura de calles, parquización, cercado², así como costos de publicidad, de acuerdo al modelo de urbanización residencial cerrada, que agrega valor además por exclusividad, status y exclusión. En este caso, la ganancia para el desarrollista se reduce al 97%, mientras que los costos de inversión inicial, gestión y administración, así como de tiempos hasta lograr un producto terminado y los agentes involucrados en el proceso aumentan considerablemente.
 - La columna (d) representa el caso extremo de grandes desarrollistas que adquieren suelo rural o industrial (con muy bajo valor de mercado), generando economías de anticipación: en este caso, una parcela rural, revalorizada por el cambio a uso residencial gracias a la gestión política del desarrollista a través de un Convenio Urbanístico. El desarrollista además realiza mejoras que valorizan aún más su inversión en términos de urbanización -cuyos costos suelen ser compartidos con el Estado- y genera economías por monopolio de segregación y afinidad adoptando el modelo de urbanización cerrada. Esto resulta en ganancias extraordinarias comparadas con otras inversiones en la ciudad u otra escala de emprendimientos: incluso cuando el costo de mejoras es igual (o incluso algo superior) al caso mostrado en (c), al lograr un valor de mercado similar al de productos no beneficiados por la valorización extraordinaria que supone el cambio de uso del suelo, la ganancia es de alrededor del 2.000%.

1. Estos valores, determinados de acuerdo al análisis del mercado local, pueden ser conservadores: según datos del Plan Estratégico Territorial II, a nivel orientativo, el suelo agroproductivo tiene un valor de US\$20.000/Ha, mientras que el suelo destinado a uso urbano tiene un valor de US\$100.000/Ha, lo que implica una ganancia del 400% (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011: 120).

2. Estos gastos son los mínimos indispensables, basados en que la mayor valorización se hará por factores simbólicos de status y exclusividad. Por lo tanto no se incluyen costos de construcción de veredas y calzadas, red de desagües pluviales subterráneos, cloacas, gas, comunicaciones, etc.

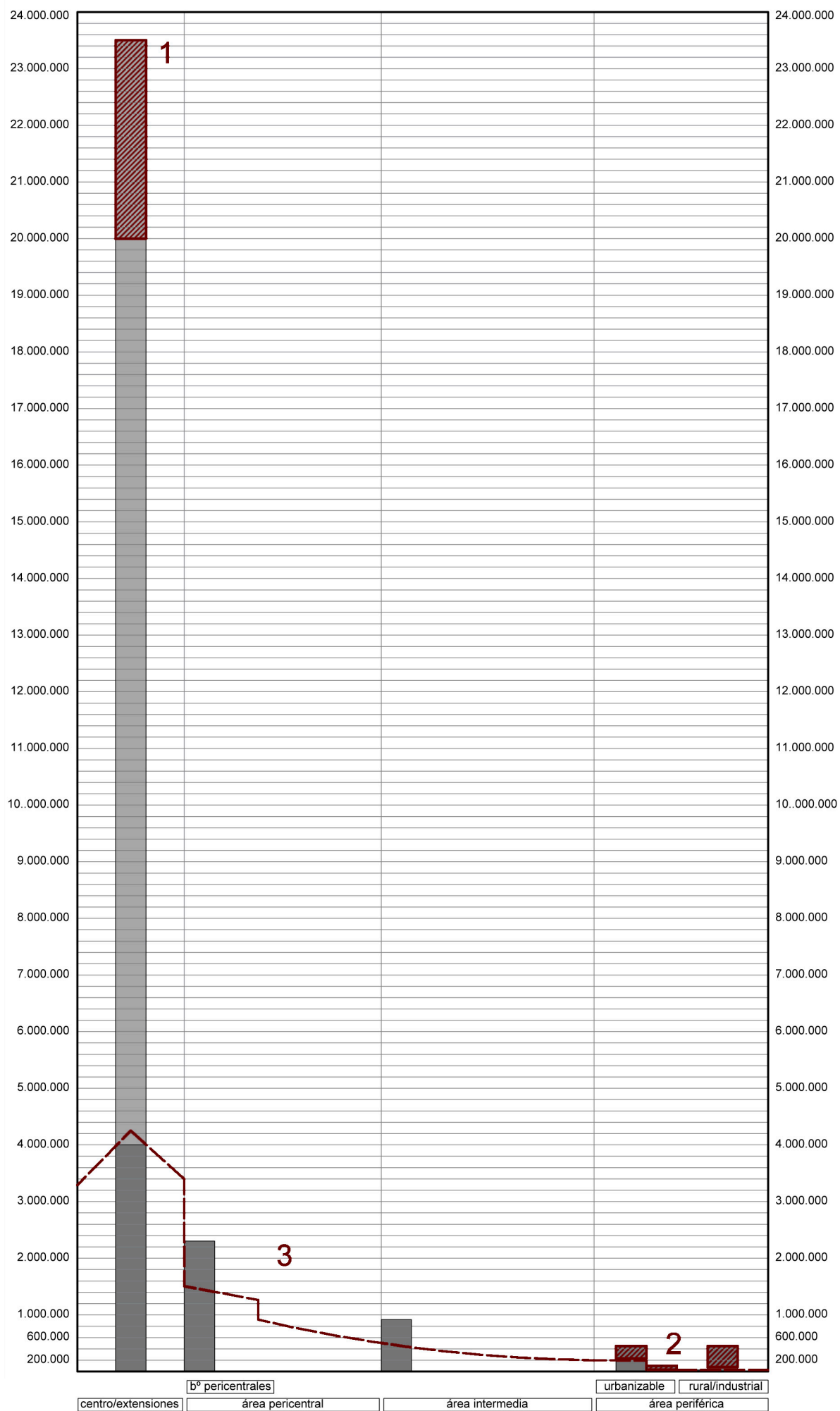
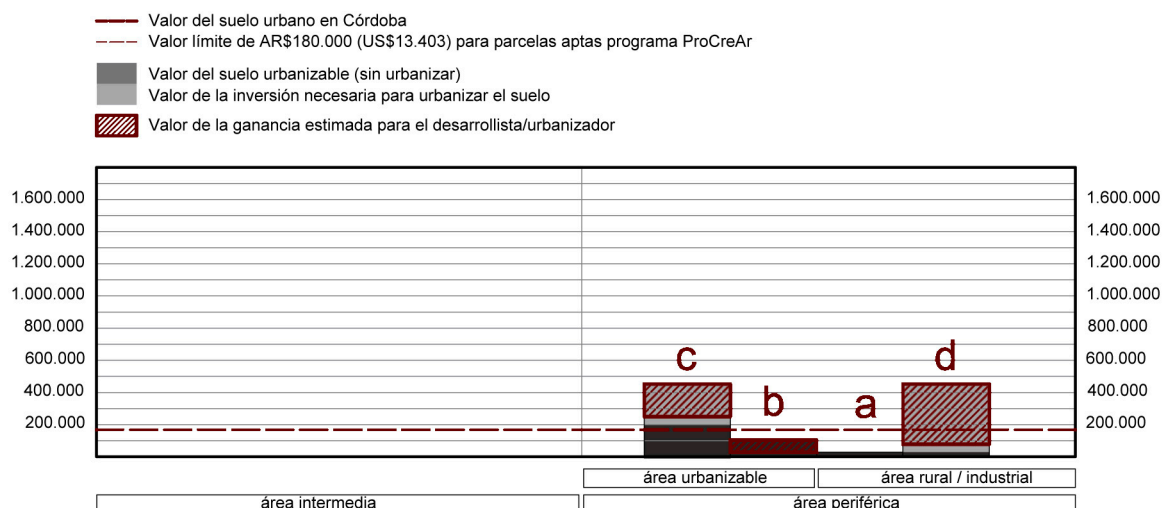


Gráfico 25: Análisis comparativo de los posibles proyectos de inversión en producción de hábitat urbano en Córdoba, de acuerdo a su localización en el territorio

El gráfico se construye con base en el gráfico 22 en página 198. Se ha tomado como referencia una parcela de 360 m². Los valores del suelo (sin mejoras), el costo de la construcción oficial y precios de mercado corresponden al último trimestre del año 2015.

Fuente: ídem gráfico 22.

Nota: a los fines del argumento que se desarrolla en esta parte de la investigación, se cuantifica el margen de ganancia de estas inversiones sin tener en cuenta la incidencia del tiempo en que se desarrolla la inversión, ni instrumentos de financiamiento que pueden utilizarse (tanto para el capital de promoción de la inversión como para la venta del producto terminado). Se considera que estas variables -imprescindibles en un análisis completo- no producen una variación significativa para los datos que fundamentan esta argumentación.



En este caso es evidente que negociar la flexibilización de las normas de ocupación y uso del suelo genera economías por recursos vinculados con la capacidad de influir sobre la toma de decisiones políticas y tener acceso diferencial a la información sobre las estrategias de inversión que llevará adelante el Estado (por ejemplo, sobre el proyecto de metro para la ciudad, nuevos parques públicos, o los proyectos estudiados de obras públicas que muestran los planos 11 y 12 en páginas 149 y 151). Además, será mayor el beneficio mientras mayor sea la superficie de suelo afectada al proyecto: mientras mayor sea la macroparcela a urbanizar y comercializar (es decir, mayor haya sido la inversión inicial del desarrollista), mayores beneficios pueden negociarse en el Convenio Urbanístico. Esto se traduce en procesos de capitalización de inversiones inmobiliarias que benefician expresamente a los grandes agentes del mercado, en relación directa con la escala de sus recursos económicos y políticos.

En este gráfico se demuestra la gran rentabilidad de proyectos inmobiliarios basados en fraccionamientos de tierra rural, en comparación con otros tipos de inversión inmobiliaria. Tal como en el gráfico 22 en página 198, en que la valorización del suelo estaba definida en mayor medida por los patrones de uso, en este caso se demuestra como la rentabilidad aumenta en relación directa a los mayores recursos políticos y de acceso a la información de los desarrollistas.

Un dato importante que se demuestra en este gráfico es que, en el área urbana de Córdoba, el único suelo que está por debajo del valor máximo para obtener financiamiento con el Programa Crédito Argentino (ProCreAr)¹ (AR\$180.000/parcela, aproximadamente US\$13.403) es el suelo afectado al patrón de uso residencial pero sin urbanizar (es decir, sin estar loteado, ni tener abiertas calles, ni contar con infraestructura básica). Puede decirse entonces que -salvo algunas excepciones en zonas con grandes desventajas de ubicación, accesibilidad, calidad ambiental y urbana- no hay parcelas urbanizadas por debajo de este valor en la ciudad. Esto explica la tendencia de concentración de los proyectos beneficiarios de ese plan en el resto del AMCBA, por fuera del ejido municipal².

- Las columnas (3) muestran el valor de mercado de las parcelas de las áreas pericentrales e intermedias afectadas con un patrón residencial de baja densidad. Por tratarse de parcelas con mejoras (es decir, ya edificadas) que no pueden cambiar su patrón de uso, su situación se desarrolla en el gráfico 26 en las páginas siguientes:

- Para observar la diferencia con los proyectos de vivienda en patrones de alta densidad, se muestra la misma columna (1) del gráfico anterior, donde se calcula una ganancia aproximada de 18% para el desarrollista.

- En las columnas (2) se muestra el caso de urbanizaciones de tierra en áreas periurbanas, cuyo producto final resultante es una vivienda unifamiliar de 120 m². Se reproduce el gráfico a la derecha a mayor escala, para mejorar su lectura:

- En la columna (a) se muestra el costo de producción de una vivienda en una parcela periurbana de uso residencial que sólo cuenta con los servicios básicos de urbanización. Si bien su costo de producción es menor con respecto a otras alternativas de inversión, y su valor de mercado es menor, la ganancia estimada de esa vivienda una vez reincorporada al mercado es sólo del 18%.

1 Ver en este capítulo el análisis de este programa de financiamiento subsidiado por el Estado nacional.

2 Este hecho está fuertemente relacionado con el proceso de contraurbanización que se desarrolla más adelante en este capítulo.

- En (b), (c) y (d), debido a la similitud del modelo de urbanización y de vivienda, el valor en el mercado es similar, por lo que con fines de claridad en la demostración, se han supuesto iguales¹.
- En la columna (b) se muestra el caso de una parcela cuyo valor de suelo sin mejoras es mayor, por su localización (mejor accesibilidad al centro, infraestructura más completa y de mejor calidad) y por valorizaciones por exclusividad, status y exclusión propias del modelo de urbanización residencial cerrada. Aun cuando el costo de construcción de la vivienda es prácticamente igual a (a), la ganancia estimada es el 21%, por el mayor valor de mercado del producto debido a valorizaciones por economías de status, exclusión y segregación derivadas del modelo de la urbanización donde está ubicada, no debido a variables atribuibles a la tipología de vivienda.
- La columna (c) muestra el caso de un inversor que compra la parcela producida originalmente a través de un convenio urbanístico: la ganancia es similar a (b), ya que la ganancia extraordinaria ha sido apropiada en su totalidad por el desarrollista inicial que se benefició en el proceso de urbanización explicado en el gráfico 22 en página 198.
- Sin embargo, la columna (d) retoma el caso de un desarrollista que, además de beneficiarse de un convenio urbanístico, tiene la capacidad de desarrollar el proyecto hasta la etapa de construcción de la vivienda, para ofrecer en el mercado el producto con tantas mejoras como sea posible. La ganancia estimada en este caso puede ser de entre un 76% (en caso de ejecutarse obras de compensación al municipio tal como establece la norma de Convenios Urbanísticos) a un 103% (en el caso de los Convenios Urbanísticos efectivamente desarrollados hasta ahora en la ciudad²). Este es el caso de la empresa GAMA S.A., una de las más importantes en el mercado inmobiliario de Córdoba³:

“En general, Gama no construye cuando el porcentaje de la tierra sobre el valor total del proyecto llega muy elevado. (...) el valor de la tierra en proporción del proyecto total no puede superar el 5%. Nosotros hemos tenido obras en las que la tierra se compra con mucho tiempo de anticipación porque hay una lectura de la tendencia del mercado y la tierra. Cuando en Nueva Córdoba te impacta un 20% a nosotros nos ha impactado 0,5%” (Entrevista al Asesor Financiero de GAMA, cit. en Cisterna & Capdevielle, 2015).

El precio inicial del suelo es clave para explicar la rentabilidad extraordinaria, pero también influyen los menores costos relativos de administración, gestión y aprovisionamiento: siguiendo con el ejemplo de GAMA S.A., esta empresa no desarrolla proyectos de pequeña o mediana envergadura. Con proyectos de gran escala⁴ mantiene economías de escala internas a la empresa y externas en la producción. Esto optimiza tanto la gestión de producción como la relación entre valor de proyecto y costos operativos de

1 Esta hipótesis es válida para las urbanizaciones realizadas para el período 2001-2015. Los datos de urbanizaciones anteriores varían debido a mayor dispersión en la valorización por status y exclusividad generados a lo largo del tiempo, y en los grupos de consumo a los que están destinadas.

2 Fuente: Relevamiento realizado por el grupo Convenios Colectivos Córdoba, disponible en goo.gl/5TfW2b.

3 GAMA S.A. es una empresa de capitales nacionales que diseña, construye, vende y financia viviendas. Fundada en 1987, se dedica a la construcción y venta con financiación propia de edificios en propiedad horizontal, loteos y desarrollos urbanísticos. Es el segundo desarrollista inmobiliario de la provincia: hasta 2011 contaba con 395.000 m² construidos o en obra; en 2015 contaba con obras y proyectos en marcha que incluían 1037 lotes en el AMCBA y más de 6.800 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios en la ciudad (Fuente: www.gama-sa.com).

4 El proyecto insignia de la empresa, en 2015 es *Ciudad GAMA*. Ubicada en Av. Colón 5034, en el área intermedia de Córdoba, ocupa 16 Ha y consta de 17 torres de hasta 25 pisos de altura con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios: Aproximadamente 4.900 unidades funcionales.

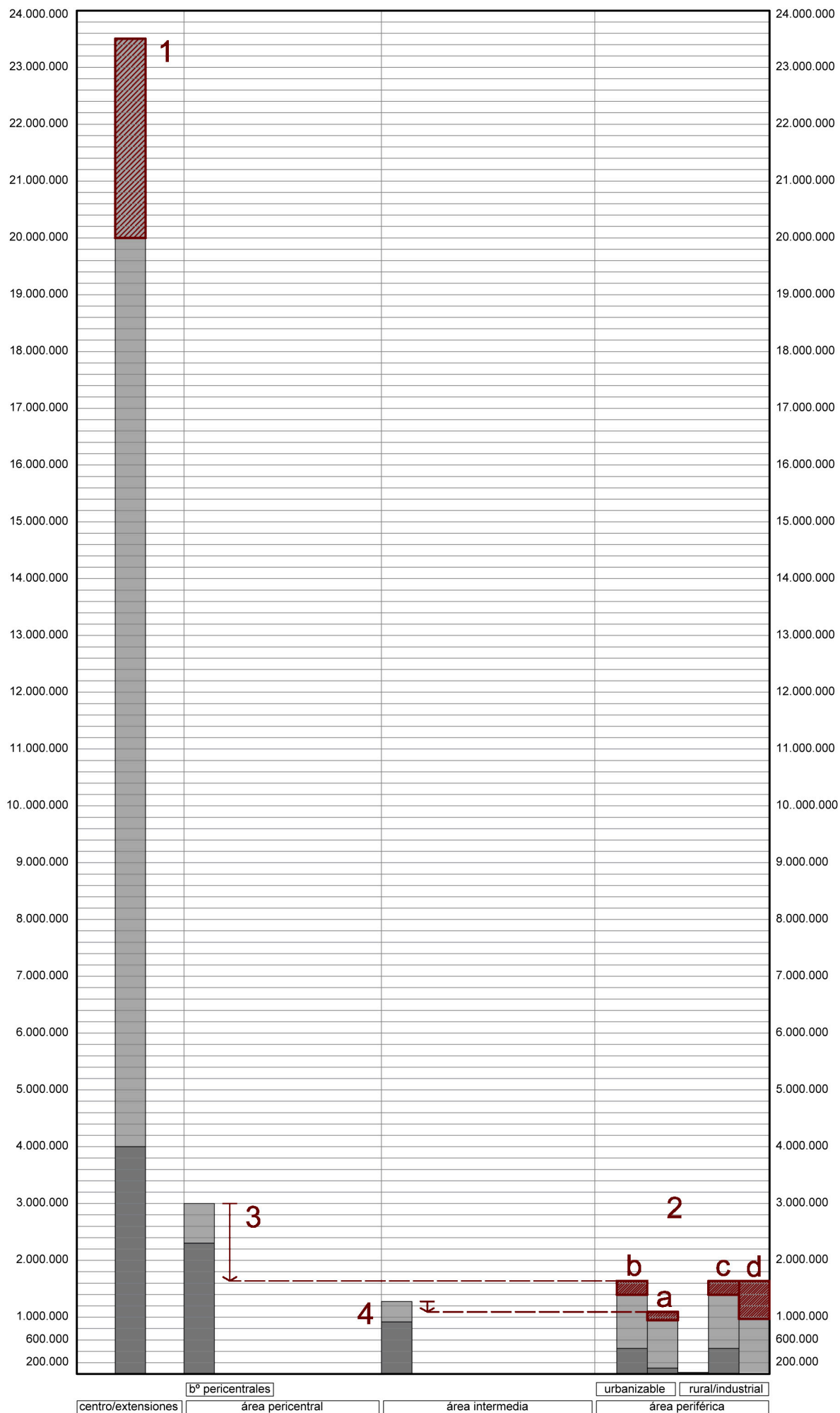
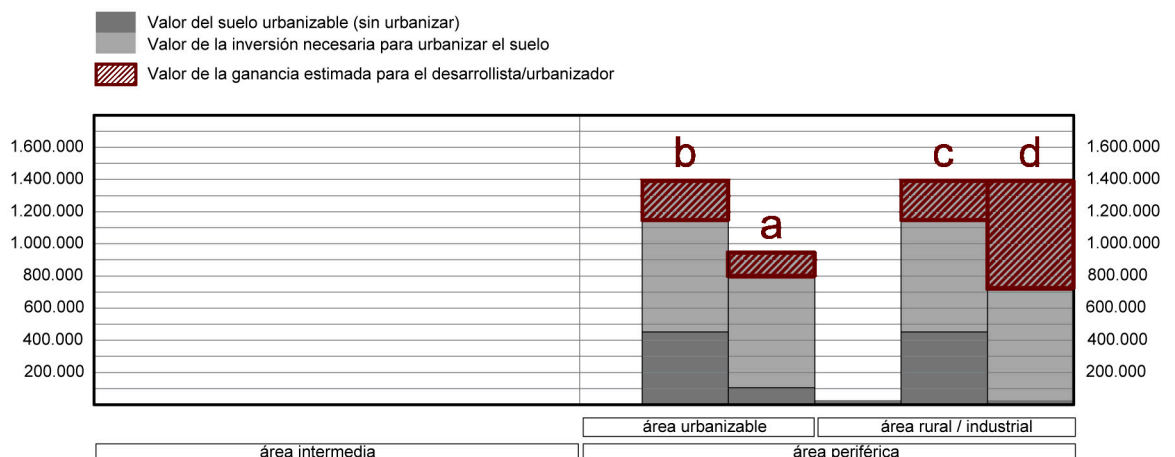


Gráfico 26: Análisis comparativo de inversiones inmobiliarias en las que el producto terminado resulta en una vivienda unifamiliar en una parcela individual, de acuerdo a su localización en el territorio en Córdoba. El gráfico se construye con base en los gráficos 22 y 25 en página 198 y 213 respectivamente. Se ha tomado como referencia una parcela de 360 m², y su valor de mercado luego de construir una vivienda unifamiliar de 120 m² de una planta (según el costo de la construcción oficial y precios de mercado correspondientes al último trimestre del año 2015).
Fuente: ídem gráfico 25.



las empresas involucradas, ya que el mayor tamaño de las empresas implica también mayores costos estructurales de funcionamiento:

“Gama tiene una estructura de obra tan grande que no puede hacer nada que no sea menos de diez mil metros cuadrados” (Entrevista a Broker inmobiliario de GAMA S.A., cit. en Cisterna & Capdevielle, 2015)

- Por último, la columna (3) refiere la situación de parcelas ubicadas en áreas pericentrales y la (4) a parcelas ubicadas en las zonas intermedias. El valor de mercado de estas parcelas es, por supuesto, el valor del suelo con la valorización por su localización, accesibilidad, calidad ambiental y urbana, infraestructura de equipamiento y servicios completa y de calidad, y, en el caso de los barrios pericentrales, su valorización simbólica por status. A esto deben sumarse las mejoras existentes (en este caso, viviendas unifamiliares) y el costo de refacción y adecuación de lo construido, tanto por la obsolescencia material esperada (de instalaciones, aberturas, terminaciones) como por la obsolescencia funcional de tipologías habitacionales de más de veinte años de antigüedad. Debe recordarse que en estas áreas no puede cambiarse el patrón de uso y ocupación del suelo BR/MF/BD.

Si se compara el valor de esta inversión con el valor de mercado de productos habitacionales similares (las viviendas unifamiliares en parcelas individuales en áreas periurbanas en este gráfico, pero también las localizadas en el AMCBA) se demuestra una pérdida de un 18% en el caso de barrios de clase media-baja y baja de áreas intermedias, en comparación con el caso (a), y un 45% en el caso de los barrios pericentrales de clase media y media alta en comparación con el caso (b), (c) y (d). Ambos porcentajes se indican con vectores de color rojo en el gráfico.

Esto demuestra la falta de competitividad en el mercado habitacional actual del patrimonio habitacional producido en áreas pericentrales e intermedias, y explica el proceso de vaciamiento poblacional al que están sometidas en los últimos años. Tener un parque habitacional de buena calidad material (tal como se desarrolló anteriormente, hay un porcentaje relativamente pequeño de viviendas deficitarias, la mayor parte de las cuales son recuperables), y estar ubicadas en áreas sin la congestión del centro o la deficiente infraestructura de la periferia, no basta para contrarrestar esa situación. Si bien es un proceso de gran importancia que afecta al desarrollo urbano no sólo de las áreas intermedias de Córdoba sino también del AMCBA, debido a la complejidad del fenómeno y a efectos de esta investigación se circunscribirá el análisis en particular a los barrios pericentrales que son el caso de estudio.

Principales procesos de transformación del territorio urbano desarrollados por el mercado inmobiliario

En este contexto territorial, económico-financiero y político particular, las inversiones se concentrarán de forma emergente en pocas áreas urbanas, generando productos poco diversos, hasta saturar el mercado, o saturar el sector¹, momento en el que las inversiones comenzarán a concentrarse en nuevos sectores urbanos que se habrán valorizado (ya sea por la lógica misma de la urbanización o por cambios en la regulación de uso del suelo) o en sectores que ofrezcan rentabilidad según los mismos patrones de intervención. También se desarrollará un mercado fuertemente concentrado en pocos agentes productores de ciudad, los desarrollistas inmobiliarios, que cuentan con la capacidad de ofertar al mercado productos habitacionales de gran competitividad y rentabilidad prácticamente asegurada.

Esto explica mayormente los procesos que han caracterizado la territorialización de la estructura urbana de Córdoba: los procesos de renovación urbana concentrados en el área central y sus extensiones y las centralidades emergentes sobre los corredores de acceso al AMCBA y a las áreas urbanizadas de la periferia; las urbanizaciones en la periferia de la ciudad dentro del ejido municipal (periurbanización); la contraurbanización en el AMCBA; y el vaciamiento de las áreas pericentrales e intermedias de la ciudad².

Los procesos descritos son materializados en el territorio como muestran los planos 11 y 12 en páginas 149 y 151. Coincidentemente, las áreas en donde hay mayor rentabilidad para grandes inversores son las áreas en las que el Estado invierte prácticamente la totalidad del presupuesto de mejora de infraestructura y espacio público. Por otro lado, las áreas en blanco en ambos mapas coinciden con las áreas con vaciamiento poblacional que muestra el mapa 13 en página 153. Los procesos de retroalimentación positiva entre el marco global neoliberal y el contexto local político, jurídico y económico-productivo que concentran cada vez más los capitales urbanos son tan evidentes como las áreas de la ciudad que quedan fuera del juego: las áreas pericentrales e intermedias de baja densidad.

Oferta habitacional en la ciudad

La oferta de departamentos disponible está concentrada mayormente en el área central y sus extensiones, así como las cocheras, locales comerciales y oficinas; los depósitos y galpones están concentrados en el área intermedia y periférica.

En las extensiones del área central se construyeron 2.914 unidades en 2001 (departamentos en régimen de Propiedad Horizontal en su mayoría), y 11.149 unidades en 2008 (Peralta & Liborio, 2014b), lo que refleja el éxito en el mercado de este tipo de productos inmobiliarios. La oferta total localizada en áreas centrales y extensiones (5% de la superficie del ejido municipal) representa el 56% de la oferta inmobiliaria disponible, y se estima que la ciudad suma 1.000 departamentos por año en el área central y sus extensiones.

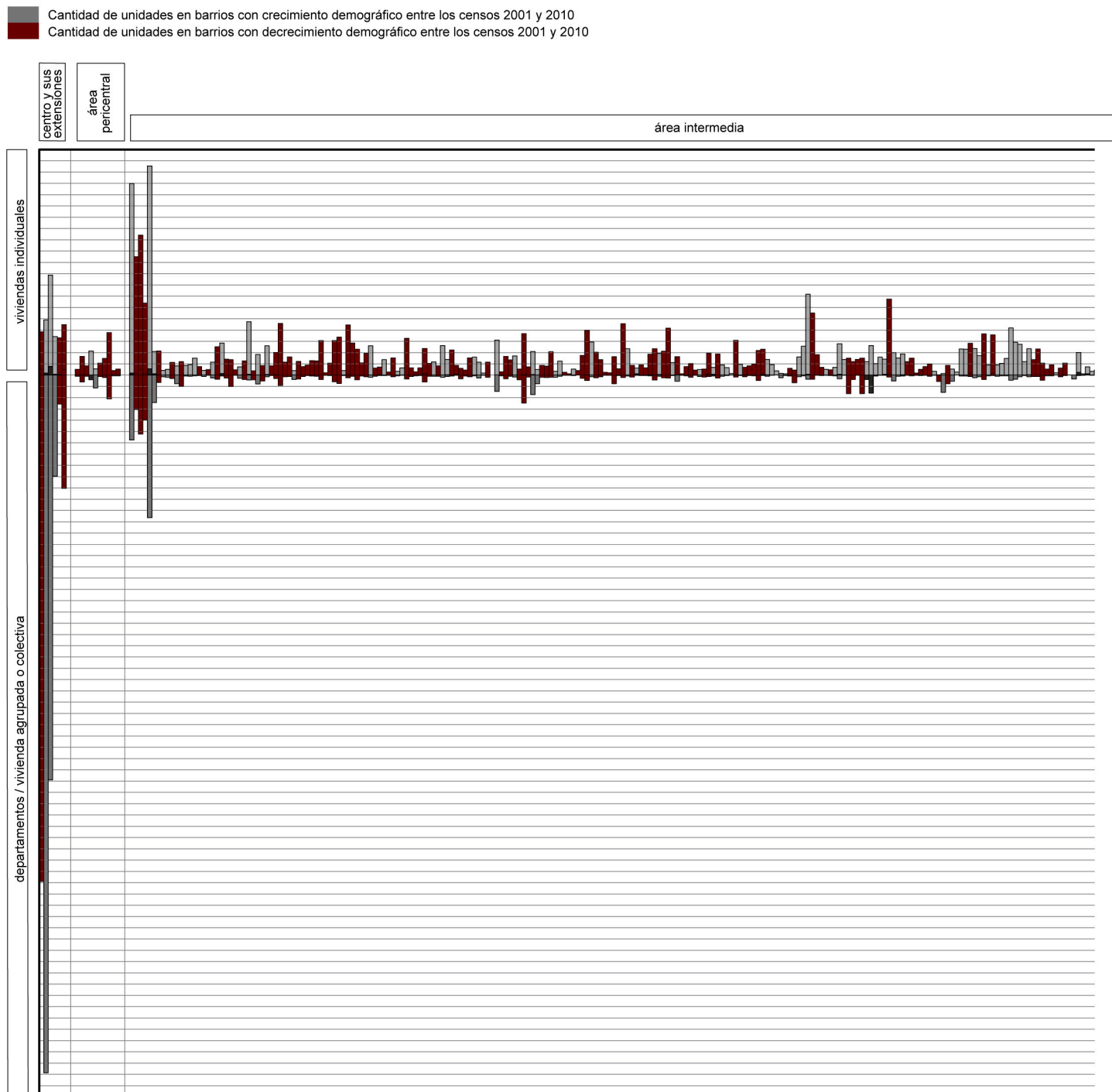
De ellos, el 75% corresponden a la tipología de un dormitorio, y el resto se reparte entre las tipologías de dos y tres dormitorios; la oferta en las tipologías de departamentos de

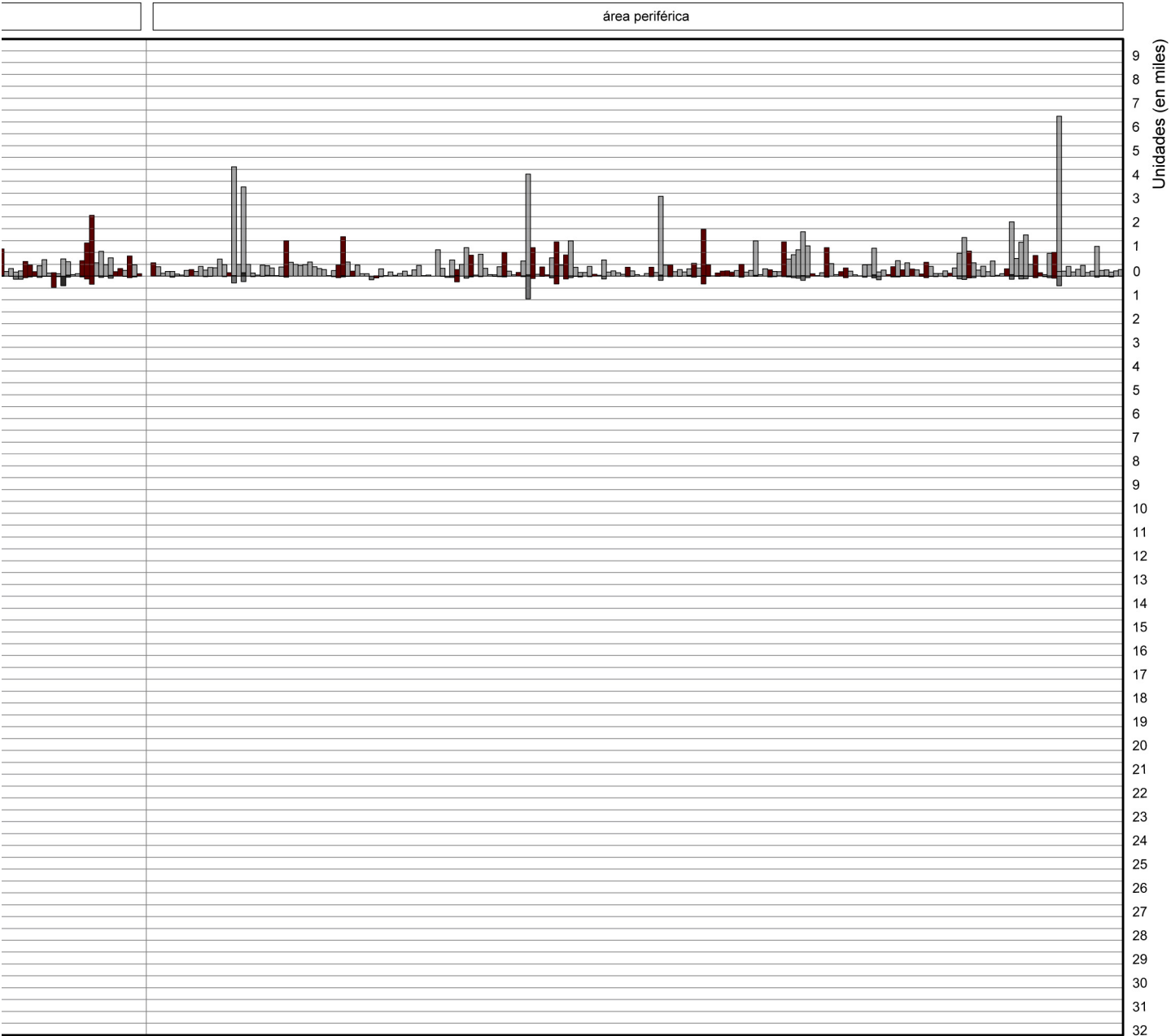
1 La saturación implica tanto la escasez de parcelas a intervenir como por el aumento del valor de mercado de las pocas parcelas vacantes (debida al mismo proceso de renovación), lo que reduce significativamente el margen de ganancia de las inversiones en ese sector, haciéndolas no rentables para los desarrollistas.

2 Esto puede comprobarse con una investigación documental-arqueológica (ver, por ejemplo, trabajos como el de Cristina Boixadós y Eloísa Gabetta de 1985 o el de Carlos Luque Colombres de 1980). Debido a los alcances de esta investigación, se hace foco en el período 2001-2015, el contexto inmediato del fenómeno de microdensificación centro de este trabajo, donde estos procesos, sin ser nuevos, tienen cada vez mayor visibilidad al ser amplificados por la escala territorial y económica del desarrollo urbano actual.

Gráfico 27: Distribución de las unidades habitacionales en Córdoba en 2010, según tipología y localización
 Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadísticas.gov.ar), Censo Nacional de Población 2010 (www.indec.gob.ar) y Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba.

Nota: El hábitat urbano está compuesto por un 70% de casas unifamiliares y un 28% de departamentos, concentrados casi exclusivamente en el área central y sus extensiones (sólo un 2% corresponde a ranchos, casillas o locales no construidos para vivienda). El gráfico demuestra la falta de continuidad entre el patrón de ocupación de las áreas centrales y sus extensiones y, por ejemplo, los barrios pericentrales, que se contradice incluso con la ubicación de los primeros con respecto al área central.





1 y 2 dormitorios en áreas centrales representa el 43% de la oferta de unidades aptas para vivienda. Estas unidades se destinan principalmente a inversores pequeños y medianos, que compran varias unidades como inversión¹. Muchas de esas unidades no ingresan al mercado, ya que el objetivo principal no es obtener rentas por su alquiler sino conservar activos.

Gráfico 28: Distribución de la oferta inmobiliaria relevada en la ciudad

Fuente: avisos clasificados aparecidos en la edición del día domingo del diario La Voz del Interior, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015. A pesar de no incluir la totalidad de la oferta disponible (hay un porcentaje que es ofrecida directamente por empresas desarrollistas e inmobiliarias), se ha elegido como muestra debido a su nivel de representatividad de la oferta inmobiliaria de la ciudad. Este diario es el de mayor tirada (56% del AMCBA) y el más vendido del interior del país. Alcanza ventas netas promedio de lunes a viernes de 58.000 ejemplares diarios. En los días domingo las ventas ascienden a 102.000 ejemplares, lo que significa alrededor de 367.000 lectores (sin incluir la versión on-line del diario).

(Página siguiente)

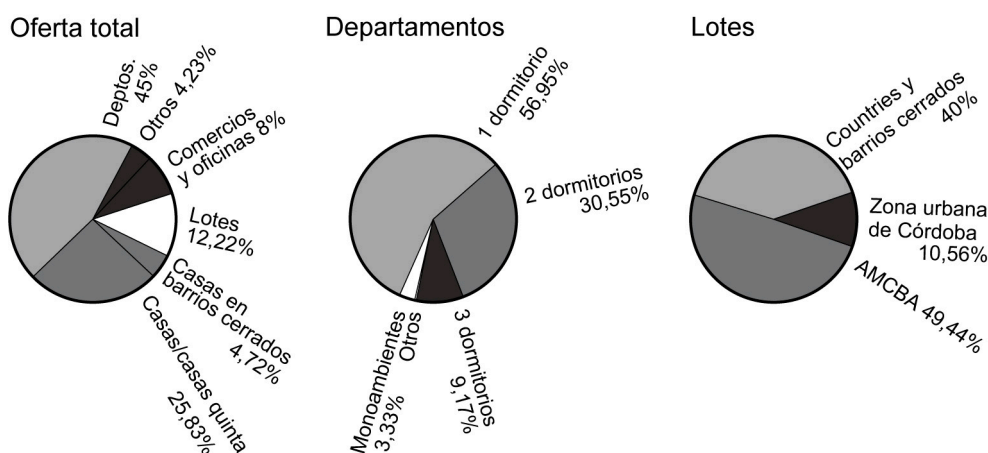


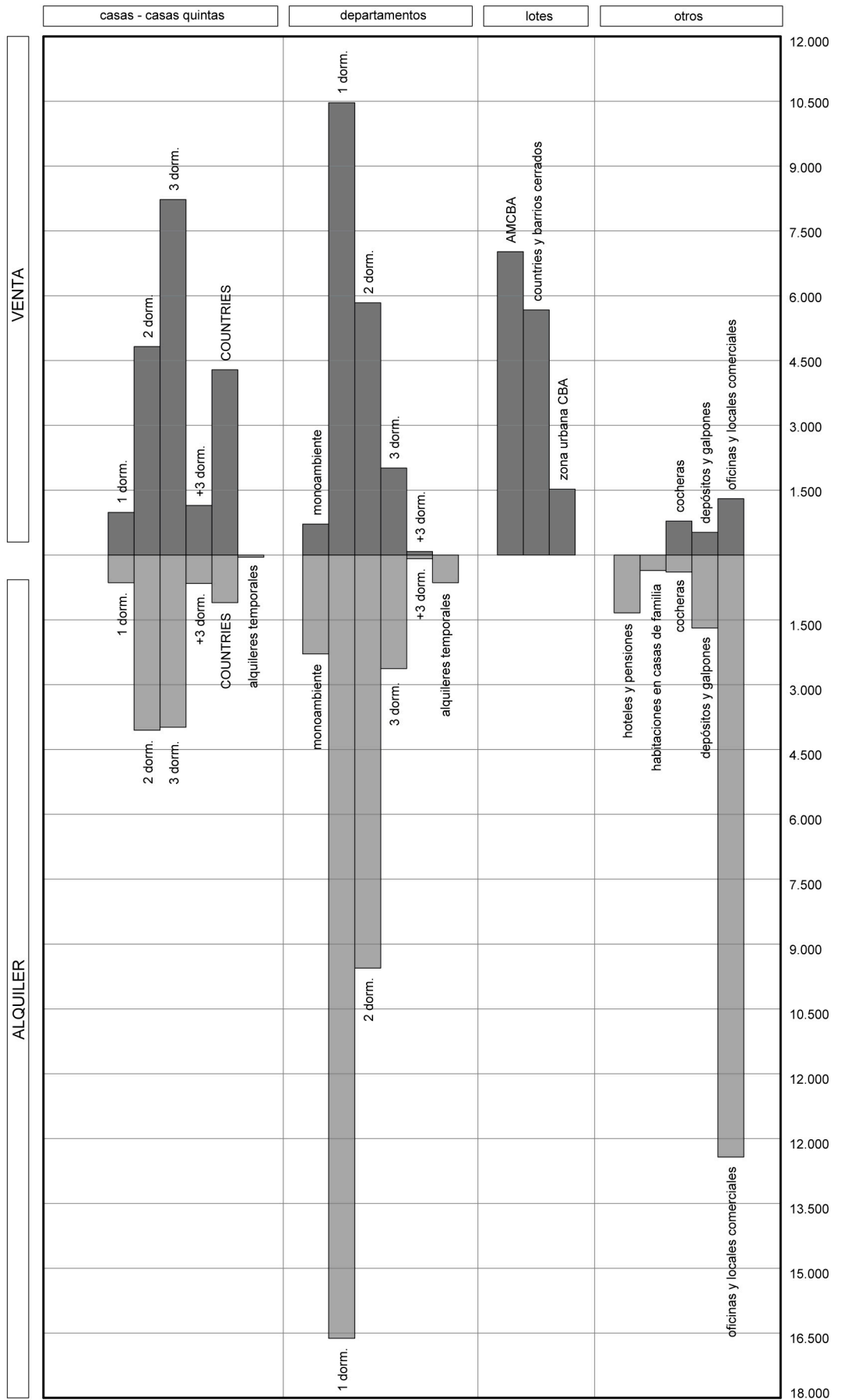
Gráfico 29: Distribución de la oferta inmobiliaria relevada en la ciudad en 2015

Fuente: ídem gráfico 28.

La urbanización por extensión se concentra en las áreas periféricas, donde se localizan tanto las urbanizaciones destinadas a clases media-altas y altas (siguiendo el modelo de *gated community*) como a las clases obreras (urbanizaciones de carácter social, como es el caso de la Cooperativa Horizonte), en macroparcelas originalmente destinadas a usos industriales y rurales agroproductivos². Todas estas intervenciones se caracterizan por estructurar fragmentos monofuncionales -y homogéneos socioeconómicamente- de baja o muy baja densidad, apoyados en la infraestructura vial urbana para su conexión con las fuentes de trabajo, las áreas de servicios y equipamientos localizados en áreas más o menos distantes. Cualquier deficiencia en la red de servicios y de infraestructura se acentúa por la distancia al centro y cuanto menos recursos disponga la comunidad en cuestión, ya que el costo de la infraestructura aumenta exponencialmente con la distancia.

1 Datos aportados por Sergio Vilella, entrevistado en *Nueva Córdoba sumará mil deptos. por año*, Redacción Día a Día, 2014a.

2 Lo que significa reducir drásticamente el área urbana dedicada a la producción de alimentos (Giobellina, 2016, 2015; Giobellina & Quinteros, 2015; Giobellina & Di Lullo, 1998). Ver también el caso de la urbanización de los grandes oasis productivos del Alto Valle del Río Negro y Cuyo (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011: 117)



Como ejemplo valen los convenios urbanísticos denominados *Los Ombúes y Manantiales*, ubicados en el Suroeste de la ciudad. En conjunto, ocupan una superficie de más de 1.300 Ha (6% del área urbanizable existente) para más de 90.000 habitantes, lo que implica también más de 25.000 automóviles.

Las urbanizaciones significan una rentabilidad mayor aún que los proyectos de edificios de departamentos en altura. Pero el proceso de urbanización de suelo rural implica pocas mejoras agregadas al suelo, por lo que la renta diferencial es acaparada casi en su totalidad por el propietario del terreno rural. Además, el proceso de producción de suelo urbano a partir de parcelas de suelo rural es comparativamente más complicado (las reparticiones públicas y trámites administrativos se multiplican, los tiempos de gestión aumentan exponencialmente, etcétera). Por último, no es tan fácil la diversificación de inversores o la gestión financiera del proyecto en comparación con los instrumentos jurídicos existentes para los proyectos de construcción.

La venta de parcelas es el rubro que más ha crecido en el mercado local: un 89% en el período 2011-2014 (CEDUC, 2015). Pero mientras que la oferta de unidades funcionales se limita casi exclusivamente a la disponible en el ejido municipal de Córdoba, en el caso de parcelas la oferta incluye un 49,44% de parcelas ubicadas en el AMCBA (gráfico 28 en página 222), lo que demuestra la tendencia creciente de habitantes de la ciudad a desplazarse a otros centros del AMCBA, por razones casi exclusivamente del precio del suelo urbano y las posibilidades de financiamiento. Las parcelas ofertadas dentro de la zona urbana de la ciudad se limitan a las ubicadas en áreas centrales y pericentrales definidas con patrones de ocupación de alta densidad, disponibles para proyectos inmobiliarios de edificios en altura.

El escenario actual delineado por la tensión entre oferta y demanda del hábitat urbano tiene fuertes contradicciones. En primer lugar, los agentes que obtienen más beneficios económicos en la producción del hábitat son los que la definen cualitativa y cuantitativamente para toda la comunidad. En segundo lugar, la producción de hábitat urbano no sigue criterios de habitabilidad: los usuarios de viviendas y espacio urbano pierden relevancia en el mercado frente a los usuarios del hábitat urbano como bien de cambio, para la renta o para la conservación de activos; la brecha entre la demanda real de hábitat urbano y la producción efectiva de hábitat aumenta cada vez más. Además, la intervención del Estado funciona mayormente como facilitador de los procesos de concentración que estructuran los procesos de producción de hábitat; según estos resultados, su rol como regulador y redistribuidor de beneficios y costos del desarrollo urbano debe revisarse en profundidad. Para esto, es necesario también analizar el rol de las políticas públicas de construcción de hábitat urbano, ya no centradas en el Estado como regulador y facilitador, sino como actor directo de la producción de hábitat. En los últimos años, la acción del Estado nacional y provincial ha sido significativa en este sentido, aunque con distintos matices. A continuación se analiza la incidencia de sus políticas en la producción de hábitat urbano, para concluir la reconstrucción del escenario local actual.

Políticas públicas de acceso al hábitat urbano¹

La producción de bienes sociales (infraestructura y servicios, equipamiento, vivienda social) es rentable. Esto lo demuestran las grandes empresas privadas dedicadas en Argentina a la obra pública y su crecimiento económico cualquiera sea el período histórico analizado². La contradicción es que, aunque sean rentables, la gran mayoría de sus consumidores no están en condiciones de afrontar individualmente el precio de mercado de estos bienes. Esta contradicción, que genera el déficit habitacional urbano, es resuelta en Argentina asignando recursos del Estado a sufragar la producción de hábitat.

En el período de análisis, la gestión del Estado nacional encuadra la asignación de esos recursos bajo el modelo neodesarrollista³: a diferencia de la gestión del Estado municipal, y partiendo de la situación de crisis económico-política ocurrida en el país en 2001, a partir de 2003 se propuso una ruptura con el paradigma neoliberal de gestión, con continuidad hasta 2015. Durante esos años se

“(...) impulsó una reconstrucción del Estado como motor de la economía, promoviendo el desarrollo productivo orientado a los mercados externos e internos, como fuente de generación de empleos y de ingresos (...) para implementar políticas sociales subsidiadas hacia los sectores de menores recursos. (...) se implementó una política habitacional (y de infraestructuras territoriales) (...) cuyo eje central fue la reactivación de la industria de la construcción como generadora de fuentes de empleos y de demandas para el mercado de la construcción. Una buena parte de ella tuvo el carácter de subsidio para los sectores más excluidos, e incluyó tanto la construcción de viviendas nuevas como acciones de mejoramiento habitacional y de urbanización de áreas deficitarias críticas” (Barreto, 2010).

El problema del déficit de vivienda es complejo, y no se limita a la cantidad de viviendas necesarias. Como se ha desarrollado a lo largo de esta tesis, articula desde los modelos de hábitat urbano instalados culturalmente, las políticas jurídicas de acceso al suelo urbano y el mercado inmobiliario hasta los procesos de urbanización y producción de viviendas, pasando por las estrategias de acceso al hábitat desarrolladas por los individuos particulares.

Debido a la escala del déficit habitacional que debe abordarse, las políticas públicas de vivienda, tanto a nivel nacional como provincial, privilegian instrumentos “masificadores”, que simplifiquen su gestión y control, manteniendo como modelo de territorialización la vivienda unifamiliar en una parcela individual extendido a lo largo del territorio característico del desarrollo urbano argentino: el ya analizado modelo de BR/MF/BD dependiente del centro de servicios, que requiere usuarios (por supuesto, familias biparentales jóvenes con uno o dos hijos) con recursos suficientes como para que el costo de movilidad no incida mayormente en la economía familiar: expresamente se define este modelo como la panacea del hábitat urbano, base de la planificación estratégica en cuanto a producción de hábitat a nivel nacional, en el *Plan Estratégico Territorial avance II: Argentina urbana* (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011).

Se contraponen el modelo de producción de hábitat por extensiones de baja densidad sobre áreas periurbanas a las intervenciones en áreas consolidadas o por consolidar,

1 Las reflexiones que aquí se presentan fueron sometidas a discusión previamente, y han sido publicadas como artículo después de una revisión de doble ciego por pares (Boccolini, 2017b). Se agradecen las sugerencias y comentarios recibidos en esa instancia.

2 Ver, por ejemplo, el estudio de Oscar Yujnovsky (1984)

3 Denominado así para establecer una correlación con el modelo desarrollista impulsado desde la década de 1950 hasta la de 1970 en algunos países de América Latina, llamado también período de sustitución de importaciones. Se hace referencia a este modelo en el capítulo 05.

sobre las cuales tendría varias ventajas: a los ya conocidos fundamentos higienistas y de control social que insisten con la tugurización de la ciudad construida, se suman las críticas a la rigidez del trazado fundacional de las ciudades argentinas (dimensiones de parcelas y calles, restricciones normativas) para albergar los nuevos usos y actividades que demanda el mercado inmobiliario, disminuyendo la rentabilidad y complicando su gestión y producción (p. 85). Y aunque hace un diagnóstico equilibrado de las ventajas y desventajas del proceso de expansión y periurbanización (pp. 133-134), las políticas concretas se limitan a repetir el modelo consagrado de producción masificada de nuevo suelo urbano con el patrón de parcelas individuales y viviendas unifamiliares de baja densidad. Las intervenciones sugeridas¹ en áreas consolidadas (centrales, pericentrales e intermedias) se limitan a operaciones de recuperación del espacio público y normativa que promueva usos mixtos. Como resultado,

“El Estado ha recuperado capacidad de promoción y ejecución centralizada, volcando una enorme cantidad de recursos en la producción de vivienda a través del Plan Federal. Sin embargo, pese a este gran esfuerzo, el plan consiste en lo que hemos denominado un tratamiento autónomo del ‘problema de la vivienda’, extendiendo periferias de baja densidad de células repetitivas poco sensibles a los distintos cambios (demográficos, familiares, tecnológicos, ocupacionales) que transformaron la vida doméstica y a los grupos convivientes en las últimas décadas. Pero, sobre todo, prestando poca atención a los problemas urbanos (provisión de infraestructura y servicios, completamiento y generación de tejido urbano, intervención en áreas centrales deterioradas, etcétera) y a sus consecuencias territoriales” (Liernur & Ballent, 2014: 343).

No se ha revisado críticamente el modelo de ocupación territorial forjado hace más de 100 años por la connivencia hegemónica político-económica. Las políticas habitacionales se concretan en instrumentos de concentración de la riqueza en lugar del rol redistributivo que se pretende asignarles: tanto a nivel nacional como provincial y municipal han estado estructuradas no tanto por el objetivo de producir hábitat eficiente para la demanda de la población, sino por el hecho de que la industria de la construcción de hábitat -y sobre todo, la construcción de hábitat urbano- se ha mostrado como un instrumento regulador de la economía a nivel nacional (Coulomb, 2012; Cuenya, 1992; Yujnovsky, 1984).

El Estado basa su influencia en la escala de sus proyectos, que implican presupuestos significativos, invertidos en distintos rubros del sector de producción y gestión privado a través de diversos instrumentos operativos.

En el contexto argentino, estos instrumentos se organizan según la doble estrategia de “facilitación/focalización” del mercado de la vivienda. Es decir “facilitación” proponiendo productos habitacionales con créditos hipotecarios blandos y “focalización” con la inversión del Estado centrada en la urbanización de asentamientos. Pero el hecho de que el Estado participe en el mercado productivo de hábitat como un actor particular más (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011: 117 y ss.), implica tomar parte en los procesos de concentración de poder y recursos característico de procesos neoliberales de urbanización de capitales.

El caso paradigmático es la producción directa de hábitat, en un mercado de tierras que no posee una regulación orientada al hábitat como bien social. Al desarrollar programas de producción o financiamiento habitacionales, el Estado se ve obligado a adquirir tierra en un escenario de escasez que él mismo ha producido, consiguientemente a valores superiores a los previos a la implementación de esos programas. Además, desarrolla obras de infraestructura y servicios complementarios, que generan valorización

¹ Ya que en Argentina la ordenación de la estructura urbana es competencia de los Estados a nivel municipal o provincial.

del suelo urbano, y cuya plusvalía es capturada íntegramente por los propietarios de la tierra. Finalmente, necesita materiales, mano de obra y gestión de obras y proyectos que son obtenidos compitiendo como un actor más en el mercado de la construcción.

Pero también puede decirse que el Estado subsidia el mercado de la vivienda para ampliar los grupos de consumo de la producción privada: subsidia el hábitat permitiendo a los productores mantener los valores de mercado que garantizan las lógicas de capitalización de los grandes desarrollistas, financiando a los consumidores para que puedan acceder a estos precios. No se transforman o eliminan los mecanismos de producción estructurados por el mercado inmobiliario privado; los fondos del Estado no se asignan a redistribuir la riqueza entre la comunidad, sino a subsidiar a los productores capitalistas.

Esto explica por qué esta política aparentemente redistributiva de mantenimiento del gasto público destinado a subsidiar la vivienda y la política de concentración y estabilización económica en las grandes empresas constructoras se han mantenido casi constantes a lo largo de gobiernos conservadores, liberales, populistas y neoliberales, tanto privatistas como estatizadores, y las numerosas crisis políticas, económicas e institucionales que ha atravesado el país desde fines del siglo XIX.

Académicamente se sostiene que “[n]o deja de ser paradójico que ambas vías políticas -neoliberalismo y neodesarrollismo- confluyan en una construcción de ciudad muy similar” (Fernández Wagner & Levenzon, 2016). Pero es evidente que las políticas del Estado utilizan el modelo de urbanización que produce más rentabilidad a los propietarios de la tierra y constructores (extensiones periurbanas homogéneas de parcelas individuales; construcción de viviendas unifamiliares en muy baja densidad; obras de infraestructura vial que reducen las deseconomías de costos y tiempo de transporte; fomento de la propiedad individual de la vivienda; producción seriada a gran escala) con una escala de producción que beneficia específicamente a los grandes agentes del mercado privado: el sistema productivo de hábitat “en serie” sólo puede ser afrontado por los grandes desarrollistas, que lo ajustan para maximizar su rentabilidad, en desmedro de la flexibilidad funcional, espacial o la riqueza en el tejido urbano producido.

“Esto también permite entender por qué en Argentina nunca llegaron a tener significación operaciones de vivienda popular difundidas en otros países -e incluso propiciadas por organismos internacionales como el BID o el Banco Mundial- como las parcelas con servicios, el mejoramiento de vivienda, la urbanización de asentamientos irregulares o el apoyo a la autoconstrucción. Cualquiera de ellos hubiera significado repartir el botín con sectores excluidos de la alianza [entre el Estado y los grandes contratistas], ya fueran pequeñas o medianas empresas, organizaciones no gubernamentales, grupos de base [o los mismos beneficiarios individuales]” (Cuenya, 1992: 40).

A pesar de esto, es innegable que las políticas públicas han aumentado la oferta de hábitat urbano; el punto es determinar cómo se materializan en el territorio, y qué impacto tienen en la estructura urbana. Estos mecanismos de concentración de la producción, que se suman a los mecanismos de regulación de ocupación y uso del suelo analizados anteriormente en este capítulo, se concretan en instrumentos políticos a través de los cuales se territorializarán las políticas habitacionales.

Políticas de focalización en la producción directa de hábitat

La producción directa de hábitat por parte del Estado ha sido destinada en casi su totalidad a los sectores de menos recursos de la población, en situación de riesgo ambiental o material. Las gestiones del Estado municipal se limitan al mejoramiento de 106 viviendas en el período 1999-2003 y -dentro del Plan Federal de Emergencia Habitacional- a la gestión de 160 viviendas ejecutadas por cooperativas durante 2003-2007. En Córdoba,

el Estado provincial lleva adelante los programas más significativos cuantitativamente en producción directa de hábitat:

Durante el período 2000-2007, ejecutó varios programas de producción de vivienda destinados a clases medias y medias bajas¹. Se entregaron 2.042 viviendas producidas por la gestión del Instituto Provincial de Vivienda (IPV). A partir de ese momento, y hasta 2015, el programa *Hogar Clase Media* entregó 200 viviendas individuales en la ciudad. Por su parte, el programa *De inquilino a propietario*² entregó más de 500 unidades, tanto de viviendas individuales como de departamentos (Elorza, 2014).

Sin embargo, es el programa *Mi casa, mi vida* el que mayor impacto cualitativo y cuantitativo ha tenido en la producción de hábitat: este programa, destinado específicamente a los grupos sociales con menos recursos, fue financiado mayormente por el BID, el Fondo Nacional de Vivienda (FoNaVi) y el Plan Federal de Viviendas. Las intervenciones se estructuraron dentro del *Proyecto de Emergencia para la Rehabilitación Habitacional de los Grupos Vulnerables Afectados por las Inundaciones en Córdoba*, destinado a la erradicación de población desde lugares de riesgo ambiental a urbanizaciones en la periferia y entregó 8.876 nuevas viviendas (Elorza, 2014):

“En la ciudad de Córdoba, desde 2003 hasta 2010, se ha desarrollado un programa de relocalización de asentamientos informales a nuevos barrios, en el marco del cual se han trasladado aproximadamente 70 asentamientos a 41 nuevos barrios, de los cuales 11 son denominados como ‘barrios-ciudad’, diferenciados por su escala, que supera las 500 viviendas. La localización de los conjuntos habitacionales configura una nueva distribución de la población pobre en la ciudad: ha sido trasladada desde el anillo central e intermedio a los anillos periféricos; por lo general se la localiza en áreas de extensión urbana, la mayor parte de las veces incorporando suelos que estaban afectados al uso rural. Resultados de diversas investigaciones estarían demostrando que esta política ha contribuido a la ruptura de redes laborales y de ayuda mutua de las familias relocalizadas y a la reproducción de pobreza en estos nuevos barrios” (Elorza, 2009).

Estos resultados contrastan fuertemente con proyectos de radicación de la población y mejoramiento del hábitat. Uno de ellos es el *Programa de Mejoramiento de Barrios* (ProMeBa), que desde 2000 busca promover una mejor calidad de vida de los pobladores de asentamientos informales a través de la ejecución de obras públicas y mejoramiento de vivienda, apuntando a la radicación *in situ* de la población. Está financiado en parte por el BID e implementado por el Estado Nacional (Elorza, 2014: 61). Hasta 2015, se ejecutaron en la ciudad obras por AR\$44.483.700, que se estima benefician a más de 10.000 hogares³.

El ProMeBa se complementa con programas de regularización dominial de asentamientos informales localizados en tierras fiscales (nacionales y provinciales), ejecutados de forma más o menos constante, como *Arraigo*, *Raíces* y *Nuestra Tierra* (Elorza, 2014: 188). Estos programas de radicación tienen como objetivos controlar social y políticamente a los grupos más vulnerables en el territorio y ampliar el mercado inmobiliario y la base fiscal de tributación del gobierno local.

1 Estos programas suponen el financiamiento a los hogares destinatarios, subsidiados con diversas fuentes provinciales, nacionales o de organismos internacionales.

2 Este programa en particular fue ejecutado por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el Banco de Córdoba, la Cámara Argentina de la Construcción -delegación Córdoba- y la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba.

3 Fuente: www.promeba.gob.ar.

Políticas de facilitación del acceso al hábitat Financiamiento a la demanda y liberalización de la producción

El financiamiento del acceso a la vivienda se fundamenta en que el desarrollo del salario en la mayor parte de la población tiende a alargar considerablemente el “período de circulación de la mercancía-vivienda”. Por lo tanto, existe la necesidad de utilizar instrumentos que financien este período de circulación: el capital inmobiliario rentista (en el mercado de alquileres) y el capital de préstamo (en el mercado hipotecario) (Topalov, 1979: 97).

Las políticas públicas de acceso a la casa propia a través de financiamiento hipotecario con diversos grados de subsidiariedad con fondos estatales ha sido el instrumento de mayor impacto en la producción de hábitat para hogares de ingresos medios y medios altos. El mercado de alquileres no ha sido objeto de políticas públicas explícitas, aunque hay procesos conducidos por el Estado que lo favorecen implícitamente -como se demostrará finalmente en este capítulo-.

El Estado provincial fue el primero en implementar el financiamiento de acceso al hábitat para clases medias específicamente, rol que había quedado vacante después de los programas del Banco Hipotecario Nacional de mediados del siglo XX.

“En el 2007-2008, el Banco de Córdoba, con el apoyo del gobierno provincial, lanzó una nueva línea de créditos hipotecarios a tasa fija de hasta 40 mil dólares con el fin de facilitar el acceso de familias pertenecientes a la clase media a una vivienda propia. (...)

“Posteriormente, encontramos otros dos créditos: ‘Tu Casa’, que funcionó desde 2010 hasta diciembre de 2011 y ‘Tu Hogar’. Ambos funcionaron con líneas hipotecarias a tasas subsidiadas del Banco de Córdoba. Los créditos fueron destinados a la compra de vivienda nueva o casi nueva (de no más de cuatro años de antigüedad) o para construcción. A través del Programa ‘Tu Casa’, el gobierno programaba otorgar 5.546 créditos, mientras la línea hipotecaria ‘Tu Hogar’ contemplaba que se entregaran 5 mil créditos a un plazo de entre 15 y 20 años” (Capdevielle, 2014a).

El financiamiento para clases medias mantuvo su continuidad con el desarrollo a partir del año 2012 del ProCreAr, financiado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), el Ministerio de Economía y el Banco Hipotecario. Este programa, destinado a la construcción o compra de viviendas o departamentos, ha financiado la construcción de 22.003 viviendas en la provincia de Córdoba.

Territorialización de las políticas públicas de acceso al hábitat

El modelo de parcela individual con una vivienda unifamiliar caracteriza no sólo a las urbanizaciones masivas destinadas a clases bajas sino también a los barrios construidos por autogestión con financiamiento estatal: los programas de financiamiento, tanto provinciales como nacionales, aunque contemplan la compra de casas o departamentos, están destinados principalmente a la construcción de viviendas en terreno propio (Gargantini, 2014: 13, 23, 27-29). Y aunque hay proyectos de conjuntos de viviendas llevados adelante por el Estado, más del 70% de los créditos hipotecarios son destinadas a emprendimientos individuales.

Esto resulta en la difusión de tejidos homogéneos y monofuncionales, que finalmente refleja la lógica de territorialización por fragmentos homogéneos socioeconómicamente y segregados entre sí que caracteriza a las urbanizaciones privadas.

Por su parte, el requisito de antigüedad máxima de 4 años para la compra de inmuebles significa la imposibilidad de adquirir viviendas en gran parte de los barrios consolidados en áreas pericentrales e intermedias, y promueve la compra de propiedades en las nuevas urbanizaciones periurbanas. Esto intensifica el proceso de crecimiento por

extensión de muy baja densidad, agravando cada vez más la distensión de la estructura urbana que debe extenderse con costos cada vez más altos para remediar las falencias de un modelo de territorialización que ha sido descripto como un “monocultivo de viviendas”.

A esto se suma el valor máximo de la parcela impuesto por los programas de financiamiento -en el caso del ProCreAr, fue de AR\$180.000 (US\$13.403) en 2015¹-. En el mercado inmobiliario de Córdoba, esta condición, junto con la inexistencia de políticas de regulación del mercado de suelo y la inevitable especulación que se desprende de ello, es uno de los detonantes principales para incentivar la compra de terrenos en el AMCBA, donde el valor del suelo urbano está por debajo de ese valor²; esto es una de las principales causas de la contraurbanización hacia centros menores del AMCBA.

Finalmente, el objetivo de estos programas de incentivar la actividad económica está comprobado, aunque se trate de efectos a corto y mediano plazo (IERIC, 2016). Sin embargo, el objetivo de ampliar el acceso al hábitat ofrecido por el mercado inmobiliario privado es más discutible:

Por un lado, el criterio para asignar las soluciones habitacionales o de mejora del hábitat para los grupos con menos recursos no dependen de las necesidades concretas de una comunidad o grupo familiar, sino de localizaciones en el territorio (caso de *Mi casa, mi vida*) o de estrategias políticas de diversa índole.

Por otro lado, el financiamiento al acceso al hábitat destinado a la clase media ha sido otorgado principalmente a los sectores con más recursos económicos. El 70% de los créditos otorgados por el ProCreAr fueron destinados a hogares que están dentro del 40% de los más ricos del país, en las grandes áreas metropolitanas (Ciocca, 2015)³.

El alcance de las políticas públicas de acceso al hábitat se demuestra en la tabla 06 en página 232:

El criterio para delimitar el grupo (1) tiene que ver con la falta de condiciones claras para seleccionar hogares candidatos a la vivienda producida directamente por el Estado: las políticas de vivienda social llevadas adelante por el Estado parten de operaciones de gran escala que no contemplan postulaciones individuales a los programas de asistencia, por lo que no hay requisitos para la selección individual de beneficiarios. A esto se suman la descentralización de las instituciones que llevan a cabo efectivamente los proyectos, y la discrecionalidad en criterios de actuación⁴. Por último, no existen datos sobre los niveles de pobreza e indigencia en el país en gran parte del período analizado, ni información procesada que correlacione las necesidades básicas insatisfechas con el ingreso familiar de los hogares. Estos motivos hacen difícil determinar efectivamente los grupos de población que tienen acceso a las soluciones habitacionales del estado.

1 Este monto se ajustó año a año. En el 2014 era de AR\$120.000 (US\$13.986).

2 La imposibilidad de conseguir lotes dentro del ejido de la ciudad ha hecho que beneficiarios del ProCreAr se agrupen en la Asociación Civil *Por Creer* (que agrupa a unos 120 beneficiarios) para reclamar ante las autoridades provinciales la falta de opciones en el mercado (Redacción Día a Día, 2014b).

3 Esto, sumado al interés de los desarrollistas de ofrecer ventajas comparativas -tal como se explica precedentemente-, explica la “elitización” de los productos inmobiliarios destinados a esta financiación. Aparecen productos específicos para los nuevos grupos de demanda que acceden al financiamiento, pero siempre dentro de los valores de mercado ya establecidos por los grupos de mayores recursos (produciendo una distorsión importante tanto cualitativa como cuantitativa de oferta y precios).

4 En Córdoba, por ejemplo, priman los criterios de erradicación de villas de emergencia de zonas de riesgo (Programa *Mi casa, mi vida* financiado por el BID) o de áreas con cierto potencial “no aprovechado” en el mercado inmobiliario (Elorza, 2014).

Por lo tanto, y a los fines de esta investigación se considera que un ingreso familiar menor al salario mínimo, vital y móvil impide destinar los recursos familiares a la obtención de una vivienda digna en el mercado formal de hábitat urbano, y se hace indispensable la asistencia estatal para acceder a la vivienda; se considera entonces a este grupo como el destinatario de las políticas públicas de producción directa de hábitat.

El criterio para la selección del grupo (2) es determinar el umbral a partir del cual el hogar cuenta con ingresos suficientes para acceder al financiamiento estatal, suponiendo que se dispone de una parcela donde construir la vivienda (ya sea vacío o compartido con otra construcción -en el caso de créditos del ProCreAr). Los programas de financiamiento estatal para construcción de vivienda son los más asequibles para la obtención de una unidad habitacional entre la oferta de financiamiento disponible, por lo que se han utilizado para definir la línea de corte en los hogares que acceden a financiamiento. La tipología de dos dormitorios se ha definido como referencia debido a la evolución posible del grupo familiar destino de este financiamiento en el plazo de cancelación de la Hipoteca (20 a 30 años aproximadamente).

Hasta 2013 se supone que la cuota para cancelar la hipoteca será equivalente al 30% del ingreso familiar y a partir del año 2014, equivalente al 40% (de acuerdo a la evolución en el tiempo de los requisitos de cada plan de financiamiento). El porcentaje de 30% es sugerido por el BID y UN-Habitat para garantizar la sostenibilidad de las finanzas de cada hogar, y es la máxima relación entre el ingreso familiar y la cuota a pagar que aceptan todos los bancos que otorgan créditos hipotecarios para vivienda en el país; se señala con una línea de trazos los hogares que verían afectado su ingreso entre 31 y 40% con la cuota de cancelación del crédito.

A pesar de que los hogares que quedan fuera de estos dos grupos son casi la mitad del total de hogares de la ciudad, debe aclararse que para el trazado de ambas líneas de acceso a la vivienda propia se han elegido números conservadores:

- Por un lado, añadir variables como la discrecionalidad en la asignación de soluciones habitacionales para sectores críticos, o contrastar cuantitativamente las soluciones habitacionales construidas con el déficit existente reduciría el grupo (1) definido en esta tabla.
- Por otro lado, tener en cuenta el costo/m² de construcción real en el mercado según proveedores y constructores¹, incluir el costo de la parcela, o de evitar el desplazamiento a otros sectores de la ciudad y AMCBAs con menores ventajas comparativas de localización-urbanización a las que tenían acceso originalmente las personas del grupo familiar, reduciría exponencialmente el grupo de hogares que pueden acceder a la vivienda propia con financiamiento o recursos propios del grupo (2).

Esta tabla muestra que pese a las fuertes políticas del Estado, de los aproximadamente 5.500 nuevos hogares que se generan por año en el AMCBAs en el período analizado, entre un 60% y un 45% no son capaces de acceder a la vivienda propia, ya sea con sus propios recursos o financiados parcialmente por el Estado en el mercado inmobiliario privado o a través de la política de vivienda social construida por el Estado.

Y si bien hay un pequeño porcentaje de hogares que reciben su vivienda como préstamo -o adelanto de herencia-, o ingresa al mercado informal, la gran mayoría de estos nuevos hogares ingresan al mercado de alquileres de vivienda como inquilinos.

1. Por ejemplo, en 2015, el costo oficial era de AR\$7.701,30/m² y el costo real era de AR\$8.500 (diferencia del 11%). En 2014, el costo oficial era de AR\$6.641/m² y el costo real era de AR\$7.500 (diferencia del 13%). Fuente: Datos relevados durante la experiencia profesional de la autora y consulta a diversos profesionales del medio que trabajan específicamente en proyectos de viviendas unifamiliares a construir con las líneas de crédito de BANCOR y ProCreAr.

GRUPO DECÍLCIO		2005		2006				2007			2008				2009				2010	
		3er trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.
1	mínimo	17	20	15	30	60	96	36	80	150	9	100	150	100	30	50	120	62	100	131
	MEDIA	167	167	228	273	308	352	392	432,7	473,4	481	498	576	504	504	565	614	604	687	63
	máximo	250	250	350	400	468	480	539	584,8	630,6	650	715	800	750	750	800	900	900	960	90
2	mínimo	350	370	106	146	148	224	245	280,6	316,2	650	720	800	750	750	820	900	900	1000	90
	MEDIA	417	428	434	469	565	576	593	617	756	805	927	991	934	963	1042	1122	1100	1268	113
	máximo	500	500	500	556	660	700	700	708	928	950	1072	1200	1120	1200	1200	1400	1340	1500	140
3	mínimo	500	500	500	560	670	700	700	708	930	950	1075	1200	1120	1200	1200	1400	1342	1500	140
	MEDIA	562	582	597	656	753	790	832	842	1009	1058	1204	1375	1296	1378	1461	1586	1590	1699	162
	máximo	650	680	680	770	850	900	960	1000	1100	1200	1370	1590	1460	1500	1630	1802	1800	200	186
4	mínimo	650	690	680	780	850	900	960	1000	1100	1200	1370	1590	1480	1500	1640	1820	1800	2000	187
	MEDIA	760	764	760	853	949	980	1036	1062	1302	1377	1522	1733	1627	1731	1837	2062	1988	2147	211
	máximo	880	840	850	990	1075	1050	1147	1200	1495	1508	1700	1880	1850	1970	2000	2300	2100	2500	240
5	mínimo	880	850	850	990	1090	1050	1150	1200	1500	1514	1700	1884	1860	1980	2000	2300	2100	2500	240
	MEDIA	954	941	958	1063	1215	1169	1276	1289	1584	1744	1838	2080	2025	2205	2194	2528	2319	2585	266
	máximo	1000	1000	1100	1200	1350	1296	1400	1400	1780	2000	2000	2300	2200	2500	25000	2803	2500	2995	290
6	mínimo	1000	1000	1100	1200	1350	1296	1400	1400	1790	2000	2000	2300	2200	2505	2500	2840	2500	2999	295
	MEDIA	1119	1148	1245	1333	1535	1396	1583	1545	1922	2162	2166	2599	2482	2774	2697	3185	2826	3152	317
	máximo	1280	1260	1400	1500	1710	1550	1786	1700	2080	2400	2400	2900	2750	3000	3000	3500	3150	3500	350
7	mínimo	1280	1275	1400	1500	1750	1550	1800	1700	2089	2400	2400	2930	2750	3010	3000	3500	3180	3500	350
	MEDIA	1426	1427	1593	1666	1919	1777	2024	1884	2253	2671	2612	3186	3069	3354	3194	3916	3496	3900	371
	máximo	1545	1600	1800	1850	2100	2000	2250	2100	2500	2950	2900	3450	3400	3700	3500	4350	3900	4300	400
8	mínimo	1550	1600	1800	1850	2150	2000	2260	2100	2500	2950	2900	3470	3460	3700	3500	4360	3900	4300	400
	MEDIA	1765	1833	2048	2046	2403	2184	2580	2340	2828	3334	3269	3901	3894	4254	3834	4844	4418	4804	453
	máximo	2000	2000	2400	2300	2620	2480	2980	2610	3200	3800	3735	4500	4400	4850	4200	5347	5000	5400	500
9	mínimo	2000	2020	2400	2300	2650	2480	2986	2650	3200	3800	3750	4500	4450	4850	4200	5400	5000	5400	500
	MEDIA	2313	2386	2837	2713	3041	2767	3351	3079	3604	4380	4381	5120	5103	5487	4943	6286	5647	6064	577
	máximo	2750	2728	3500	3200	3500	3100	4000	3550	4050	5000	5120	6000	5820	6300	5600	7500	6500	7000	668
10	mínimo	2770	2760	3500	3200	3546	3100	4000	3575	4100	5000	5150	6050	5900	6300	5700	7600	6560	7000	677
	MEDIA	4479	4460	6024	5349	5066	5134	6526	5525	5875	7698	7170	8217	9786	9333	10475	10858	8983	10362	1060
	máximo	37050	15500	52100	23000	11600	71700	36600	26000	12950	25900	16260	18390	93600	46000	185805	30700	24200	30000	6260
relación entre 1 y 10 de		26,820	26,707	26,421	19,593	16,448	14,585	16,648	12,769	12,410	16,004	14,398	14,266	19,417	18,518	18,540	17,684	14,873	15,083	16,81
relac. Entre mín. y máx.		2179	775	3473	767	193	747	1017	325	86	2878	163	123	936	1533	3716	256	390	300	48
TOTAL HOGARES		395000	409000	417000	409000	409000	418000	435000	427000	426000	432000	427000	411000	421000	442000	443000	432000	425000	444000	45000
sin ingresos		4000	5000	11000	2000	4000	6000	3000	3000	4000	3000	1000	1000	1000	3000	6000	4000	1000	4000	200
(%)		1,01%	1,22%	2,64%	0,49%	0,98%	1,44%	0,69%	0,70%	0,94%	0,69%	0,23%	0,24%	0,24%	0,68%	1,35%	0,93%	0,24%	0,90%	0,44%
con ingresos		391000	404000	406000	407000	405000	412000	432000	424000	422000	429000	426000	410000	420000	439000	437000	428000	424000	440000	44800
(%)		98,99%	98,78%	97,36%	99,51%	99,02%	98,56%	99,31%	99,30%	99,06%	99,31%	99,77%	99,76%	99,76%	99,32%	98,65%	99,07%	99,76%	99,10%	99,56%

Tabla 06: Distribución de los hogares del AMCB en deciles según ingreso familiar y por trimestre en el período 2005-2015

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015-2016), con base en datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) realizada por el INDEC (www.indec.gov.ar)

- El gradiente de grises indica la pertenencia a cada grupo de nivel socioeconómico

Fuente año 2010: Asociación Argentina de Marketing (www.aam-ar.org.ar); año 2001 (no presente en esta tabla, pero usado de referencia): Mora y Araujo (2002: 41). Otros períodos anuales: Extrapolación de datos con base en información para el total del país y datos de años 2010 y 2001.

	Clase baja e indigente D2/E1
	Clase media-baja D1
	Clase media-típica C3
	Clase media-alta C2
	Clase alta ABC1

- Las líneas de trazos (en rojo) indican la posibilidad de acceder a la vivienda propia de acuerdo al ingreso familiar.

1 Agrupa los hogares cuyo ingreso mensual es inferior a un salario mínimo vital y móvil (Ley 20.744 de Contrato de Trabajo), por lo cual indefectiblemente requieren asistencia estatal para acceder a su vivienda. Fuente: Ministerio de Trabajo, empleo y Seguridad Social (www.trabajo.gov.ar).

2 Agrupa los hogares cuyo ingreso mensual les permite acceder a un crédito financiado por el Estado para la construcción de una vivienda de dos dormitorios, o no tienen necesidad de financiamiento. El monto de construcción se ha calculado para una vivienda de 75 m², según el costo oficial de la construcción en Córdoba y la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadistica.cba.gov.ar) para diciembre de cada año.

2010			2011				2012				2013				2014				2015	
2do trim.	3er trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to. Trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to trim.	1er trim.	2do trim.	3er trim.	4to trim.	1er trim.	2do trim.
130	130	100	300	176	200	150	150	52	300	50	280	60	300	368	280	150	250	460	150	600
631	791	742	1004	959	939	961	1008	1308	1296	1267	1464	1461	1722	1736	1776	1841	2138	2371	2186	2572
900	1100	1048	1400	1250	1400	1400	1600	1745	1800	1908	2000	2100	2500	2400	2700	2700	3000	3200	3300	3580
900	1100	1060	1410	1250	1440	1400	1600	1750	1800	1950	2000	2100	2500	2400	2700	2700	3000	3200	3300	3600
1135	1367	1372	1762	1679	1757	1711	1986	2137	2185	2272	2315	2606	2946	3005	3396	3284	3998	3904	4177	4257
1400	1604	1600	2000	2000	2080	2000	2250	2500	2500	2800	2780	3000	3500	3600	4000	4000	4950	4900	5000	5000
1400	1640	1600	2000	2000	2100	2000	2260	2500	2500	2800	2800	3000	3500	3600	4000	4000	4960	4900	5000	5000
1628	1881	1891	2316	2251	2492	2369	2556	2917	3009	3182	3287	3585	4001	4218	4544	4445	5509	5458	5686	5780
1865	2128	2004	2550	2500	2810	2700	2952	3300	3400	3500	3800	4000	4500	4800	5000	5000	6000	6000	6200	6500
1870	2152	2010	2550	2500	2840	2700	3000	3300	3405	3530	3800	4000	4500	4800	5000	5000	6000	6000	6200	6500
2114	2436	2313	2890	2810	3121	2941	3396	3697	3847	3901	4127	4433	4977	5179	5513	5743	6693	6452	6926	7171
2400	2700	2500	3250	3000	3460	3300	4000	4000	4150	4300	4500	5000	5500	5600	6000	6370	7500	7000	7500	7800
2400	2700	2525	3252	3000	3496	3300	4000	4000	4150	4300	4510	5000	5500	5700	6000	6400	7500	7000	7520	7800
2662	2980	2885	3615	3371	3831	3655	4333	4320	4634	4767	5076	5505	6094	6193	6859	7238	8231	7670	8611	8628
2900	3300	3100	4000	3800	4300	4000	4700	4811	5000	5100	5640	6000	6600	6917	7700	8000	9000	8400	9800	10000
2950	3300	3119	4000	3800	4300	4000	4700	4850	5000	5200	5680	6000	6600	6972	7700	8000	9000	8400	9940	10000
3178	3595	3460	4288	4078	4837	4374	5149	5260	5570	5721	6192	6610	7239	7501	8370	8755	9884	9038	11001	10855
3500	3980	3800	4650	4400	5400	5000	5750	5700	6000	6000	6750	7500	8000	8200	9200	9840	11000	9935	12100	12000
3500	4000	3800	4700	4400	5500	5000	5800	5700	6000	6000	6770	7500	8000	8200	9298	9900	11000	10000	12200	12000
3718	4314	4128	5171	4877	5982	5501	6329	6247	6861	6801	7423	7997	8988	9226	10333	10598	12404	10961	13781	12935
4000	4800	4576	5700	5400	6540	6200	7000	6800	7600	7500	8000	8500	10000	10100	11400	11670	13940	12200	15000	14000
4000	4800	4600	5700	5500	6582	6200	7000	6800	7600	7500	8000	8500	10000	10100	11460	11700	14000	12200	15000	14000
4534	5360	5086	6319	6049	7432	7191	8093	7592	8505	8420	8736	9342	11460	11219	12278	12629	15438	14402	16735	15801
5000	6000	5900	7000	6800	8300	8000	9000	8300	9600	9100	10000	10400	13000	12300	13500	14000	17000	16400	19700	17800
5000	6000	5900	7000	6800	8320	8000	9000	8300	9600	9200	10000	10400	13000	12340	13520	14000	17000	16500	19800	17900
5776	7000	6790	8380	7747	9715	9131	10207	9227	10711	10543	11398	18205	15096	14471	16194	16235	19868	19215	21523	20400
6680	8000	8000	9780	9300	11560	10000	11700	10300	12500	12000	13100	38400	17250	16600	19000	18700	23300	22000	24000	23500
6770	8000	8000	9780	9400	11600	10040	11800	10302	12500	12000	13200	14000	17300	16750	19000	18700	23300	22000	24130	23500
10608	11427	11366	14863	12346	16829	13293	16369	14100	18445	16202	18257	18205	25142	22688	27977	25668	33543	30128	33330	33363
62600	31670	30000	69000	27000	31700	27300	45240	25300	40000	35000	36800	38400	59000	51000	108600	63750	70500	72500	78300	93000
16,811	14,446	15,318	14,804	12,874	17,922	13,832	16,239	10,780	14,232	12,788	12,471	12,461	14,600	13,069	15,753	13,942	15,689	12,707	15,247	12,972
482	244	300	230	153	159	182	302	487	133	700	131	640	197	139	388	425	282	158	522	155
450000	446000	437000	446000	451000	458000	468000	465000	461000	467000	462000	478000	477000	481000	482000	478000	476000	477000	483000	485000	495000
2000	2000	1000	3000	3000	5000	2000	3000	4000	2000	2000	4000	2000	7000	9000	3000	4000	5000	4000	4000	4000
0,44%	0,45%	0,23%	0,67%	0,67%	1,09%	0,43%	0,65%	0,87%	0,43%	0,43%	0,84%	0,42%	1,46%	1,87%	0,63%	0,84%	1,05%	0,83%	0,82%	0,81%
448000	444000	436000	443000	448000	453000	466000	462000	457000	465000	460000	474000	475000	474000	473000	475000	472000	472000	479000	481000	491000
99,56%	99,55%	99,77%	99,33%	99,33%	98,91%	99,57%	99,35%	99,13%	99,57%	99,57%	99,16%	99,58%	98,54%	98,13%	99,37%	99,16%	98,95%	99,17%	99,18%	99,19%

Fuente: para el período 2012-2015, datos suministrados en la página web del ProCreAr (www.procrear.anses.gob.ar) para la línea Construcción en terreno. Para el período 2009-2011, datos suministrados en la página web del Banco de la Provincia de Córdoba (www.bancor.com.ar), en su programa Tu Casa-Construcción. Períodos anteriores no contaron con financiamiento del Estado significativo en materia de hábitat.

* Nota: en abril de 2016 el Banco Central de la República Argentina (BCRA) desarrolló una nueva modalidad en las líneas de financiamiento para vivienda propia. En el momento en que se realiza esta investigación no se cuenta con material suficiente para analizar el impacto de este sistema de financiación en la producción de hábitat urbano, y su inclusión en el análisis implica extender demasiado el límite temporal, hacia un período para el cual no hay datos demográficos, económicos ni territoriales fidedignos o completos. De todas formas, se realizó un breve análisis de este financiamiento, según los mismos parámetros usados en este trabajo, para determinar si se producía una variación en los grupos beneficiados: se calculó el valor actualizado de una vivienda de 75 m² según el costo oficial de construcción (AR\$8.578,60) en AR\$643.395 (nuevamente, no se incluyó el valor del terreno). Para ese monto, y con una cuota de cancelación de hasta el 30% del ingreso total, los datos suministrados por el BCRA dan como resultado una cuota inicial de AR\$5.639, con un ingreso familiar mínimo de AR\$18.800. Esto muestra que no habrá una variación cuantitativa significativa en el grupo beneficiario del financiamiento estatal.

Escenario actual de la producción de hábitat urbano en Córdoba

Córdoba configura su escenario actual con las condiciones estructurales legislativas, políticas, productivas y culturales que han sido reconstruidas en los capítulos precedentes. Este escenario está caracterizado principalmente por la contradicción entre la producción cada vez mayor de hábitat urbano y el aumento simultáneo del déficit habitacional. Esta contradicción pone en evidencia la brecha creciente (Peralta, 2001, 2006) entre la demanda concreta de hábitat urbano y la oferta existente.

Esta brecha se debe, por un lado, a las transformaciones dinámicas que desarrolla la población urbana en cuanto a pautas de vida y nuevas estructuras de hogares, frente a la inelasticidad característica de la oferta de hábitat. Esta inelasticidad está definida no sólo por el apabullante porcentaje de hábitat ya construido con respecto al que puede construirse en cualquier período de tiempo (debido a la gran durabilidad de las construcciones en el tiempo), sino también por la gran inercia que caracteriza al mercado inmobiliario y a las instituciones públicas dedicadas a la producción de hábitat.

Esta contradicción incide principalmente en el aspecto cualitativo del hábitat urbano (en cuanto a modelos urbanos, tipologías espaciales, superficie útil de la vivienda, cantidad de cuartos) de la nueva producción habitacional, y evidencia la falta de alternativas para readecuar la existente. El alcance de planes como el ProMeBa y el ProCreAr (línea refacciones y ampliaciones) repite las mismas limitaciones que los programas de construcción de vivienda nueva.

Por otro lado, la brecha entre oferta y demanda habitacional se debe al hecho de que, tanto la vivienda como el espacio urbano (en conjunto, el hábitat urbano) funcionan como *commodities*. Su valor en el mercado está determinado ya no por su valor de uso como hábitat, sino por su valor como inversión y conservación de activos: la producción se concentra en satisfacer a los grupos de demanda que están dispuestos a pagar un mayor valor de mercado por ella, es decir, los inversores y desarrollistas inmobiliarios. Su producción y gestión son estructuradas de forma tal que se maximice la rentabilidad y sean competitivos en un mercado ya no local, sino regional o incluso global.

El valor social del hábitat ha desaparecido en el mercado dominado por agentes que lo utilizan como instrumento de capitalización: en el mercado inmobiliario actual, la oferta inmobiliaria existente tiene un valor de uso como hábitat meramente residual. Esta segunda contradicción, entre la demanda habitacional como hábitat y la producción inmobiliaria para resguardo de activos es otro factor que estructura el déficit habitacional.

El argumento desarrollado en esta parte de la tesis demuestra también que el déficit habitacional no sólo abarca a la clase baja e indigente -que tradicionalmente definen excluyentemente los grupos deficitarios en el contexto argentino- sino también a la mayor parte de las clases medias, y se extiende incluso a algunos hogares jóvenes de clase media-alta.

Este déficit no sólo es cuantitativo, sino también cualitativo; y no se restringe a un mero problema de programa funcional (tipológico) de las viviendas, sino a los modelos de producción de hábitat en sí mismos, cuyas lógicas intrínsecas impiden la diversificación o adaptación a la demanda habitacional efectiva: son los mismos instrumentos de producción de hábitat, privados o estatales (por acción u omisión), los que aumentan la brecha entre oferta y demanda, incluso mediante la construcción masiva de inmuebles destinados a vivienda.

La estrategia de colocación de *commodities* en el mercado llega hasta la lógica política de desarrollo urbano, guiando las obras públicas y los proyectos urbanos. El espacio

público y el equipamiento urbano se gestiona y desarrolla para obtener una mejor posición en el mercado y hacerlo más atractivo a inversores nacionales e internacionales. El público destino de las intervenciones no es la comunidad del sector o de la ciudad, sino los inversores privados, locales, regionales e internacionales: el espacio urbano se transforma en el escenario para colocar bienes de mercado, no para que lo habiten sus ciudadanos.

Concentración de la producción de hábitat urbano Oligopolio inmobiliario

La estrategia de capitalización del espacio urbano no incide en forma pareja en toda la ciudad. Las inversiones se concentran en áreas específicas debido a las condiciones definidas por la regulación urbanística. Esto se retroalimenta con la concentración de planes de revitalización y obras públicas dirigidos a mejorar aún más la rentabilidad de las inversiones en esas zonas, y estructurando las políticas públicas de producción de hábitat de acuerdo a los modelos de producción más rentables para los grandes inversores.

La concentración de la producción de hábitat no es sólo territorial, sino que este bucle de retroalimentación también conduce a su concentración en manos de cada vez menos -y mayores- agentes: los modelos más rentables definidos por la regulación, y ante los cuales pueden obtenerse incluso beneficios extraordinarios, sólo pueden ser aprovechados por agentes de enormes recursos económico-financieros y políticos, y los propietarios del suelo urbano en las áreas favorecidas por la regulación urbanística.

Esta concentración doble implica finalmente la acumulación de los beneficios de la urbanización -producidos por la ciudad en su conjunto- en manos de cada vez menos agentes: el mercado de hábitat urbano se estructura con condiciones oligopólicas.

El oligopolio existe siempre que hay un grupo de productores con una clientela de consumidores que se encuentran *cautivos* (en este caso, los propietarios de viviendas para la renta). Esto ocurre porque ofrecen la única alternativa accesible al grupo de consumidores, por ejemplo, el nuevo suelo urbano producido en la periferia, las unidades habitacionales producidas en la periferia o áreas centrales, las viviendas sociales o el mercado de alquileres en Argentina.

“[Los] monopolistas, como individuos, maximizan sus beneficios produciendo hasta el punto en que sus costos marginales son iguales a los beneficios marginales y no al precio (como sería en el caso de competencia pura). Esto significa un menor volumen de producción, unos precios más altos y unos beneficios mayores tanto en una situación de monopolio individual como de clase” (Harvey, 1977: 179).

Cuando se crea un oligopolio, como ocurre en Córdoba -y en Argentina- la oferta ya no necesita suplir las necesidades de los grupos de demanda, sino que puede producir según las condiciones más ventajosas para el productor (el desarrollista) o el propietario rentista: ya no es necesario adaptarse a la demanda real (los usuarios finales de las viviendas o departamentos como hábitat), sino que es esta última la que debe adaptar sus necesidades a la oferta disponible en el mercado.

Esta situación afecta a todos los nuevos hogares que necesitan acceder a una vivienda; desde los hogares que acceden a una vivienda social producida en serie, hasta los hogares que construyen su vivienda con recursos propios en una urbanización periurbana, pasando por los hogares que deben alquilar su vivienda. Explica tanto la tasa de aumento de valores de compra-venta en el mercado inmobiliario, como la del mercado de alquileres¹. En un escenario así planteado, los hogares desarrollan diferentes estrategias (más o menos relacionadas entre sí) de acceso al hábitat urbano.

1. Pese a la escasa producción académica sobre el tema, puede revisarse la cobertura que ha tenido en

Estrategias de acceso al hábitat urbano en Córdoba

Frente a una oferta concentrada en cuanto a tipologías, localización, y financiamiento, las estrategias inmediatas para los nuevos hogares suelen ser cambios en los estilos de vida y de estructura familiar. Según relevamientos realizados en las investigaciones sobre este tema –en el contexto local- encontramos:

- Resignar la formación de un nuevo hogar (retraso de la independización del hogar paterno/materno) o de nuevas etapas del hogar (retraso o imposibilidad de tener hijos, divorciarse, realizar emprendimientos productivos o continuar con el estudio dentro del ámbito doméstico).
- Resignar superficie cubierta o partes del programa funcional; las actividades domésticas del hogar se adecúan a la superficie y a la tipología espacial disponible.
- Resignar intimidad doméstica e independencia (los hogares nuevos permanecen en el hogar paterno/materno); se genera hacinamiento por cuarto o por vivienda.
- Resignar la accesibilidad urbana en favor de la tipología o superficie disponible; desencadenando procesos de nomadismo urbano¹ y contraurbanización.
- Resignar la propiedad de la vivienda, ingresando al mercado de alquileres; generando procesos de inquilinización del mercado habitacional y también nomadismo urbano.
- Incorporar los valores de segregación por status y afinidad propuestos por el mercado en los modelos habitacionales, y, por lo tanto, aumentando la segregación residencial socioeconómica y la fragmentación del tejido social y espacial, que deviene no sólo social sino también por género y edad.
- Producir hábitat con instrumentos informales: tomas de tierras en la periferia y el AMCBAs o asentamientos en villas miseria² (El Llano en Llamas, 2013) -este proceso, que se enmarca causalmente dentro de los procesos de contraurbanización y periurbanización, se individualiza debido a las particularidades inherentes a su condición informal y premisas organizativas-.

Esto permite concluir en que la producción de hábitat urbano no se ajusta a la demanda, sino que la demanda de hábitat (producto de los cambios socioculturales inducidos por tendencias regionales y globales) se relaciona dialécticamente con la oferta (en una relación donde prima el interés de los productores y no los consumidores), lo que explica las principales tendencias en el acceso al hábitat.

Contraurbanización en el AMCBAs

Los hogares que pueden acceder a la vivienda propia, tienden a resignar calidad urbana y beneficios de escala, aglomeración y accesibilidad, y adquieren en su mayoría viviendas en las urbanizaciones periféricas o en el AMCBAs. Los hogares con mayores recursos tenderán a ubicarse en urbanizaciones cerradas con la más alta calidad ambiental y *status*; las clases medias en urbanizaciones similares pero de menor valor; las clases más bajas serán ubicadas en urbanizaciones de viviendas sociales. Esta diáspora de po-

diarios desde hace varios años: Riera (2016, 2015), Viéitez (2015), Reporte Inmobiliario (2015), Redacción Día a Día (2015b), Ripoll (2015), Bravo (2015), Viano (2014), Redacción Clarín (2014b) y Fernández Wagner (2014a, 2014b, 2012).

1 Este concepto define los sucesivos cambios de localización en la ciudad de un mismo hogar, producto de la relación entre ingresos familiares y costos de mantención, de traslado o alquiler del hogar.

2 Aunque no hubo un aumento significativo del número de asentamientos informales (que incluso han disminuido debido al programa de erradicación Mi casa, mi vida), aumentó el número de familias localizadas en esos asentamientos, con la consiguiente disminución de la ya reducida calidad ambiental y sanitaria. Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadistica.gov.ar).

blación desde Córdoba hacia las localidades cercanas del AMCBA ha sido justificada mayormente por el paradigma de “escape de la ciudad”, y revaloración de la condición suburbana por su supuesta mejor calidad ambiental, calidad de vida, seguridad y posibilidad de establecer comunidades por afinidad socioeconómica y cultural¹.

Pero a lo largo de este capítulo se ha demostrado que los nuevos modelos de habitar y de estilo de vida incorporados a la población pierden peso frente al contexto actual del mercado inmobiliario. Las tasas de rentabilidad de las urbanizaciones para los desarrollistas y propietarios de la tierra, la oferta de suelo casi inexistente -o inasequible- en el interior de la ciudad o tipologías habitacionales sumamente sectorizadas, sumados a los altos precios finales de venta o alquiler, y las restricciones del financiamiento hipotecario, hacen que la oferta habitacional de Córdoba pierda competitividad frente a la oferta de localidades más pequeñas del área metropolitana.

Al mismo tiempo, la dependencia del centro mayor por parte del resto del área metropolitana no se supera, sino que se tensa cada vez más. La estructura macrocefálica regional es inducida por las macroestructuras productivas y políticas, que no pueden ser superadas todavía por las tendencias del mercado inmobiliario residencial o estilos de vida más flexibles y fluidos espacialmente: los procesos de expulsión urbana (para grupos con menos recursos) y los modelos de vida suburbanos (auto)impuestos de las clases de mayores recursos no se acompañan de procesos de descentralización urbana o el fortalecimiento de una constelación urbana en el territorio.

La fuga de población es casi exclusivamente residencial, mientras que la localización de instituciones y servicios complejos o especializados sigue obedeciendo a un sistema concentrado en la ciudad principal, en un contexto en el que se privilegia el transporte individual privado por sobre otros medios de transporte². Esto significa una nueva sobrecarga en el sistema urbano: amplios sectores del área metropolitana funcionan sólo como “asentamientos dormitorio” (Tecco, 2007), y generan cada vez más traslados pendulares entre estas localidades y Córdoba. La estructura física de accesos a la ciudad, exigida por estos movimientos, está cada vez más cerca de su colapso; la estructura de equipamiento y servicios tampoco ha podido responder a esta redistribución territorial.

Y aunque Córdoba expulsa por año a casi 8.000 habitantes (Peralta, 2007), la población de la ciudad tiene una tasa de crecimiento positiva, del 0,38% anual. A diferencia de otros centros urbanos como Buenos Aires, en los que la contraurbanización produjo decrecimiento en el período intercensal 1991-2001 (INDEC, 2012), las proyecciones realizadas hasta 2050 indican que cada año la población de la ciudad aumentará aproximadamente 8.000 habitantes, una cantidad de personas igual a la población de barrio General Paz o Yapeyú (INDEC 2010), debido al crecimiento vegetativo y a la inmigración desde el resto de la provincia, el país y otros países latinoamericanos principalmente.

1 No confundir la contraurbanización con los procesos parte de la “neoruralidad”. Esta condición explica los movimientos migratorios de personas de clases medias altas y altas, oriundas de grandes centros urbanos, hacia pequeños poblados rurales. Obedece no a un criterio del valor del suelo urbano, sino a la búsqueda de territorios con valores sociales, culturales y simbólicos identificados con un estilo *slow-life*. Ver sobre este tema el trabajo de investigación de Luciana Trimano (2014, 2015) en el poblado Las Calles de la provincia de Córdoba.

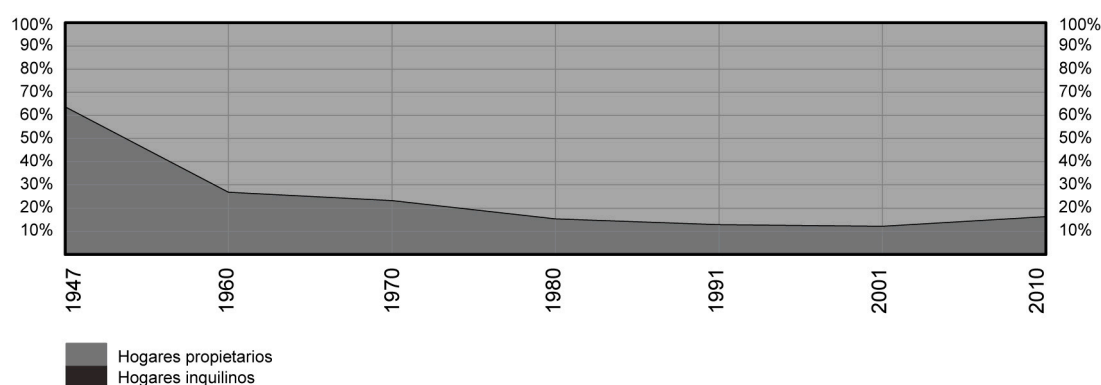
2 Según datos de la Red Ciudadana *Nuestra Córdoba* (www.nuestracordoba.org.ar), elaborados en 2011, el 46% de los cordobeses se mueven en medios particulares privados, mientras que un 47% lo hace por colectivos de transporte público. El 64% de los vehículos que circulan por la ciudad son automóviles y trasladan solo 1,4 personas cada uno. El parque automotor de la ciudad tiene 578.000 unidades y se agregan por año 40.000 vehículos. A eso hay que sumar los que ingresan diariamente de otros municipios de la región metropolitana. El porcentaje de uso de medios particulares se incrementa en los barrios periféricos. Entre autos, taxis y motos llegan al 53,5 %, los ómnibus o trolebús alcanzan el 44,6 % y los viajes en bicicleta o a pie solo el 1,9 %.

Otros estudios indican incluso 200.000 habitantes nuevos para 2020 (Díaz et al., 2010). Esta población nueva, coincidentemente, producirá nuevos hogares principalmente en el segmento dominado por el proceso de inquilinización.

Inquilinización en Córdoba

En Argentina es evidente la continuidad del proceso iniciado en 1946, explicado en el capítulo 05; el modelo basado en la propiedad individual de la tierra y la vivienda resulta en casi un 84% de hogares propietarios en 2010¹. Sin embargo, al analizar históricamente la relación entre hogares propietarios e inquilinos, el porcentaje de estos últimos tiene una tendencia creciente a partir del año 2001 (11% de hogares inquilinos) hasta 2010 (16,1%), lo que significa un aumento del 50%. Estos números son conservadores, si se tiene en cuenta que el BID (2015: 3) calcula casi un 20% de hogares inquilinos urbanos en 2011².

Gráfico 30: Evolución de la relación entre hogares propietarios y hogares inquilinos para el total del país
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de Censos Nacionales de Población (www.indec.gob.ar).



Una abrumadora mayoría de inquilinos lo es debido a que no pueden acceder a situaciones rentables de financiamiento para conseguir una vivienda propia. Debido a las condiciones locales, ingresan al mercado de alquileres adaptándose a las condiciones impuestas por los agentes en situación más ventajosa, es decir, los propietarios: los alquileres en Argentina, en particular, están desregulados³; en los últimos años (2010-2015) los contratos de alquiler determinan generalmente un incremento del 20% semestral, mientras que los salarios no afectados por negociaciones sindicales tienen ajustes de menos del 9%⁴.

Los inquilinos deben adecuar sus necesidades a la oferta de los propietarios rentistas en cuanto a funcionalidad, espacio, ubicación, servicios y renta a pagar para hacer uso de las propiedades. Los propietarios, por su parte, están en condiciones de determinar la renta de su propiedad sin considerar situaciones de competencia con otros propietarios, incluso retirarla del mercado si no se cumplen condiciones mínimas de rentabilidad.

1 En relación al total de hogares con tenencia formal de su vivienda.

2 Aunque este porcentaje se ubica todavía por debajo de la media en Latinoamérica y el Caribe (21,20%), su tasa de crecimiento es superior a la de la región (BID, 2015: 11).

3 Y el Estado no parece estar contemplando proyectos de regulación en los próximos años (Moya, 2012: 54, 66-73; Guevara, 2015: 244)

4 Fuente: INDEC www.indec.gob.ar, Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadística.gov.ar) y relevamiento realizado en inmobiliarias locales.

En Córdoba se replica el proceso de inquilinización nacional: mientras que la población aumentó un 13% en el período 1991-2010, la cantidad de hogares aumentó un 30% y la de hogares inquilinos un 45%.

Gráfico 31: Evolución de la relación entre hogares propietarios y hogares inquilinos en Córdoba

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de Censos Nacionales de Población (www.indec.gov.ar).

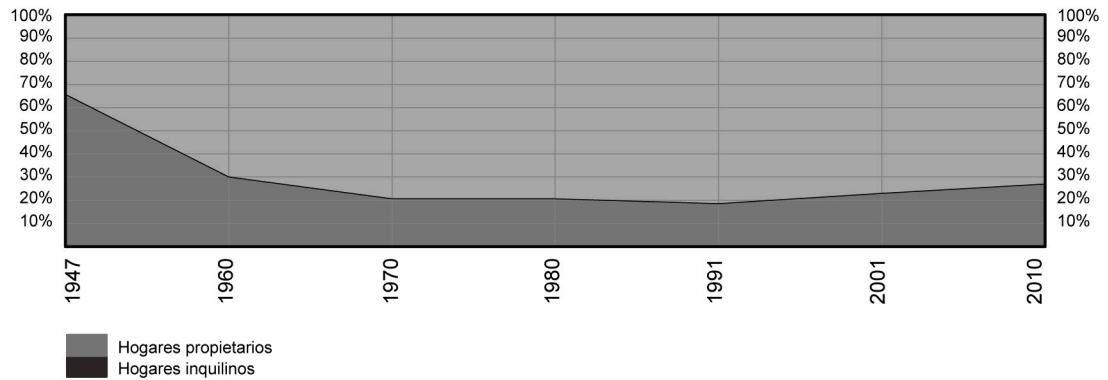
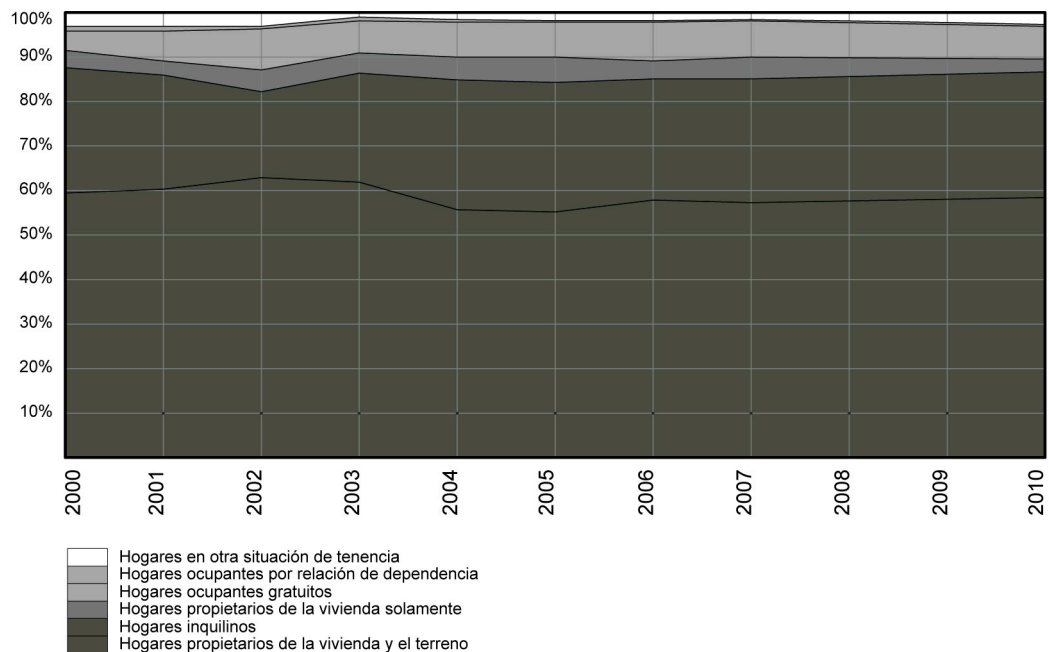


Gráfico 32: Evolución de la relación entre tipos de hogar en relación con el total de hogares en Córdoba

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de INDEC (2012); Peralta, 2006; Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico, 2014; Equipo técnico del Plan Estratégico Córdoba, 1995; Observatorio Urbano Córdoba, 2006 y 2007; Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico, 2012.

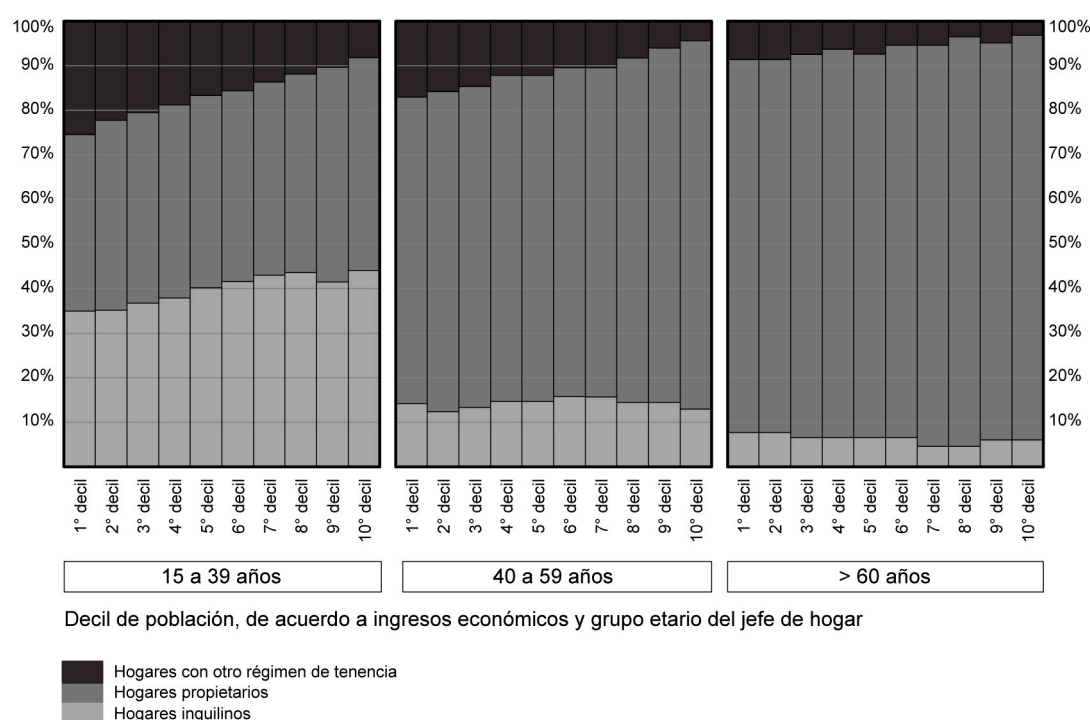


La gran cantidad de población flotante, debida entre otras causas a los estudiantes y posgraduados de las universidades que se instalan más o menos temporalmente en la ciudad, ha sido considerada el principal estructurador del mercado de inquilinos en la ciudad, casi de forma excluyente. Sin embargo, y aun reconociendo la importancia de esta población flotante para el sistema urbano cordobés, queda demostrado en el análisis anterior que el desarrollo del mercado de inquilinos depende en gran medida de las estrategias de urbanización de capitales y a las estrategias de acceso al hábitat urbano de los nuevos hogares pertenecientes a los grupos sociodemográficos excluidos

del mercado de producción de viviendas para la compra tal como se explica en la tabla 06 en página 232.

Como consecuencia, la inquilinización es cada vez más relevante dentro de las estrategias de acceso al hábitat urbano en Córdoba. La tabla 06 muestra claramente que esto ha significado, cada año, 3.300 a 2.400 nuevos hogares del AMCBA que viven en una vivienda compartida, en préstamo, obtenida a través del préstamo o donación, o que, en su inmensa mayoría, se convierten en hogares inquilinos, lo que explica los altos índices de inquilinización urbanos en un escenario tradicionalmente dominado por propietarios de viviendas individuales. La tendencia de crecimiento en el número de hogares indica que en los próximos años aproximadamente 3.000 a 3.500 nuevos hogares de estas clases se sumarán a este grupo cada año¹.

Gráfico 33: Relación entre el régimen de tenencia del hogar e ingreso, por grupos etarios para el total del país
Fuente: BID (2015: 13).



Estos hogares inquilinos tienen características bien diferenciadas. Los inquilinos son, en su mayoría, hogares jóvenes, poco numerosos y no matrimoniales: 66% del total tienen entre 15 a 39 años; 52% tienen sólo 1 o 2 integrantes; y sólo el 22% corresponde a hogares matrimoniales: casi un 39% de los solteros y un 20% de los divorciados alquilan, contra el 18% de los casados y 6% de los viudos.

El grupo más numeroso de hogares inquilinos son mujeres jóvenes solteras, de los 6 deciles más altos, seguido por el grupo de hombres solteros del mismo grupo socioeconómico y etario. Estos grupos corresponden -en su mayoría- a los hogares recién formados, es decir, independizados de núcleo original recientemente. Suelen contar todavía con el apoyo solidario del núcleo familiar, tanto financiero como afectivo².

1 Fuente: Censos nacionales de población 1991, 2001, 2010.

2 Es interesante plantear el cambio cualitativo en los hogares inquilinos de los últimos años, que puede determinarse contrastando estos datos de 2015 con los del año 2010, citados en Moya (2012: 25 y ss.).

Gráfico 34: Régimen de tenencia del hogar por estado civil para el total del país
Fuente: BID (2015: 14).

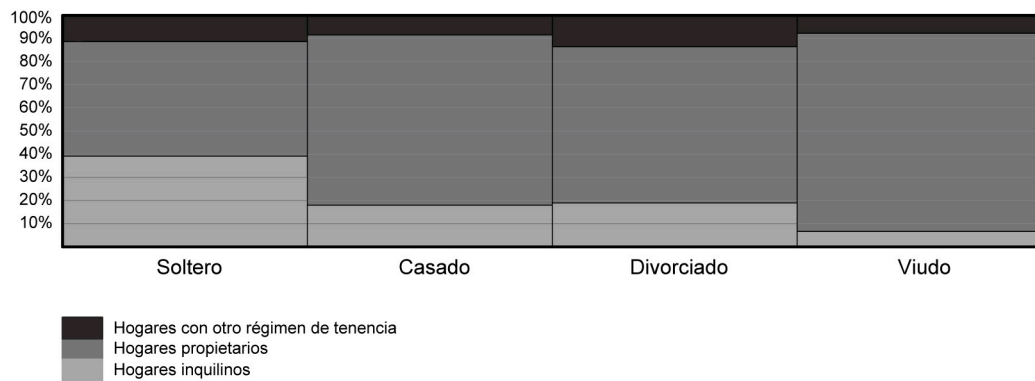
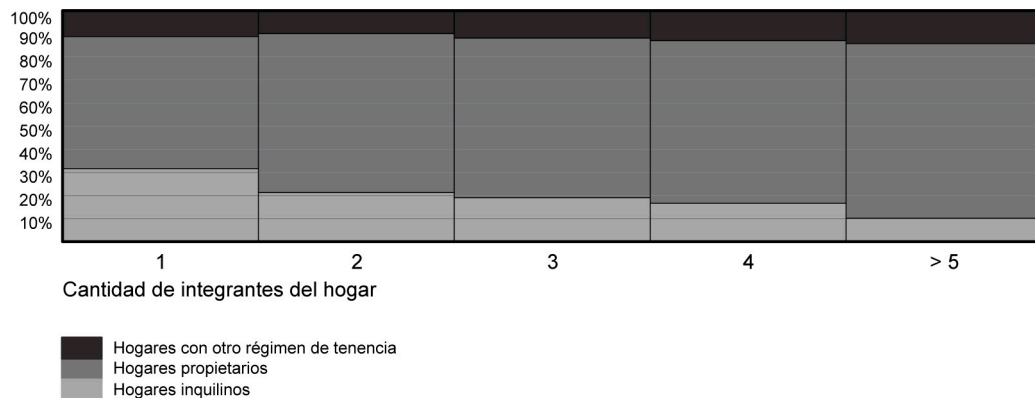


Gráfico 35: Régimen de tenencia por tamaño del hogar para el total del país
Fuente: BID (2015: 14).

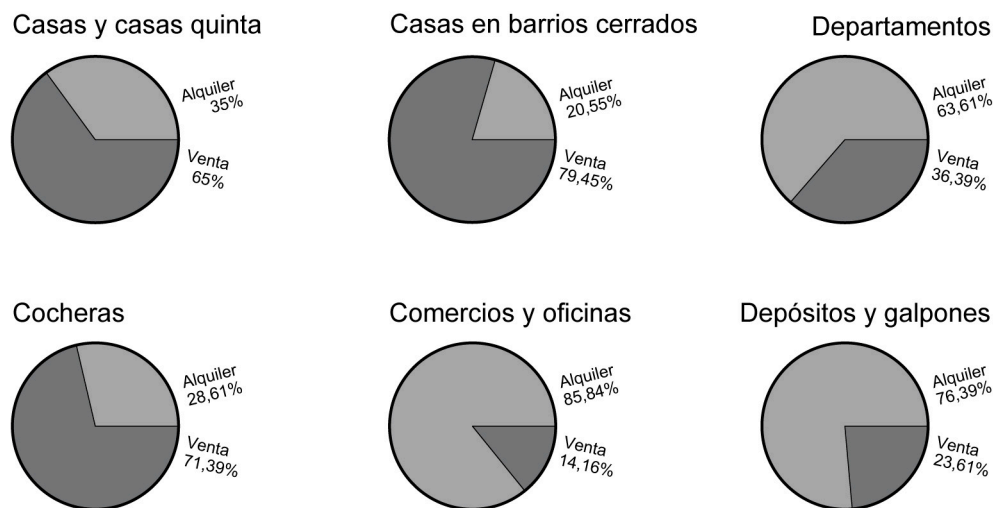


Con respecto a la tipología de vivienda alquilada, el 40,4% de los departamentos es alquilado mientras que sólo el 13,2% de las viviendas unifamiliares lo son. Esto refleja la tendencia de producción del mercado inmobiliario desarrolladas a lo largo de esta tesis: el relevamiento de la oferta inmobiliaria (gráfico 29 en página 223), cuyos datos han sido desagregados según la oferta esté destinada a la venta o al alquiler, revela que la mayor parte del mercado de alquileres se concentra en los departamentos, locales comerciales, oficinas y depósitos. En viviendas unifamiliares y parcelas (tanto en barrios “abiertos” como barrios “cerrados”) sigue predominando la oferta para venta.

El proceso de inquilinización bajo condiciones no reguladas de oligopolio conduce a la inestabilidad habitacional permanente de estos hogares. Ajustes en los precios del alquiler e inequidades en las negociaciones con propietarios o administradores, hacen que muchos de estos hogares deban cambiar de vivienda alquilada casi a cada término de contrato (2 años). El constante “peregrinaje urbano” implica no sólo la reducción paulatina en la superficie de la vivienda (Viéitez, 2015), sino que es, además, centrífugo: el aumento en los valores de los alquileres expulsan lentamente la población desde áreas centrales (donde los beneficios de escala y urbanización compensan la falta de espacio, por ejemplo) hacia intermedias, periféricas, o directamente a localidades vecinas del AMCBA.

Gráfico 36: Relevamiento de la oferta inmobiliaria en Córdoba en 2015, por tipología y por destino en el mercado

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en los avisos clasificados del rubro inmobiliario del diario La Voz del Interior, aparecidos en la edición del día domingo, en el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.



Segregación residencial socioeconómica

La segregación residencial socioeconómica (SRSE) define específicamente a la separación entre distintos grupos sociales en el territorio; implica tanto la distancia espacial entre los distintos grupos como la falta de interacciones sociales entre ellos (Tecco & Valdés, 2006; Tecco & Fernández, 2005).

En Córdoba, la SRSE está confirmada por numerosas investigaciones¹. Esta separación territorial de los distintos grupos socioeconómicos es a la vez causa y consecuencia de las diferencias sociales en el conjunto urbano potenciadas por el proceso de polarización de la clase media a escala nacional, que generan el éxito de las lógicas de valorización por status, exclusividad y autosegregación del mercado inmobiliario privado. Sin embargo, estas lógicas sólo agravan una territorialización profundamente segregacionista, estructurada básicamente por los instrumentos de ocupación y uso del suelo.

“[Las] implicaciones que tiene la ruptura de las clases medias con el espacio público y con cualquier forma de compartir un espacio ciudadano común con los pobres, suponen un cambio más radical aún, el ‘divorcio’ entre las actividades de las elites y los contextos territoriales locales, un intento casi utópico de desconectar de una sofocante matriz de pobreza y violencia social.

“(…) ‘edge cities’ desgajadas de sus propios paisajes sociales pero integradas en una etérea globalización al estilo californiano (...) En este ‘dorado cautiverio’, la burguesía urbana del Tercer Mundo deja de ser ciudadana de su propio país y se convierte en nómada que pertenece y debe lealtad a una topografía del dinero, que es patriota de la riqueza y nacionalista de un no lugar exclusivo y dorado” (Davis, 2007: 156).

A esto debe agregarse que el concepto de comunidad promovido por la oferta inmobiliaria en realidad poco tiene que ver con la idea de la construcción de lazos comunitarios entre las personas que conviven en ellas; es más bien equivalente a un entorno seguro,

¹ Además de las citadas, las de Ana Laura Elorza (2014, 2009) y la de Carolina Peralta y Miriam Liborio (2014a).

a prueba de extraños, donde todos los vecinos son equivalentes socioeconómicamente, pero no implica la posibilidad de ningún tipo de intercambio.

“Así se generan guetos auto segregados que recrean en el interior una falsa ciudad abierta, sin distinciones, donde todos pretenden ser iguales. Se trata de jugar a como si no existiera el otro. Este ‘jugar a como si’ acostumbra a vivir en la ficción, vivir en una situación ideal que no es la realidad sino lo real remodelado por la inteligencia y la imaginación (...)

“Esta segregación conlleva el peligro de que la sociedad futura sea gregaria y ‘adolescente’, incapacitada para decidir sus propias pautas de conducta, de relación con el otro y de reacción ante los imprevistos. Una sociedad que solo se sabe ver en sus iguales, que necesita la reafirmación constante dada por un igual, en la que la presencia de la diversidad y de imprevistos intranquiliza, poniendo en duda su identidad. Lo diferente se convierte rápidamente en señal de peligro, se busca la homogeneidad más básica y por ello se recurre a la falsedad de una sociedad igualitaria, solo basada en pautas de imagen y consumo y en la segregación del distinto, del otro. Se genera así una sociedad fácil de manipular y dirigir” (Muxí, 2013: 9-10).

La condición urbana a través del fragmento

El modelo de ciudad planeada no consiguió hasta ahora superar el esquema de centro saturado espacial y funcionalmente, rodeado de extensiones residenciales de baja densidad; la mancha urbana se disuelve en el territorio rural circundante en un archipiélago de fragmentos urbanos más o menos vinculados al centro urbano dominante, sin crear una red funcional que conecte todos los sectores urbanos entre sí. Lo que ayer era borde agroproductivo o reserva natural, hoy es fagocitado como nueva periferia urbana; los bordes de la ciudad se expanden más y más sobre el territorio: la extensión de la ciudad avanza sobre reservas naturales y tierra agroproductiva. Aun con patrones de baja densidad, no puede compensar la pérdida de biodiversidad, ni los cambios en las escorrentías naturales del terreno -o la impermeabilización del suelo-, ni la contaminación del aire y el agua (subterránea o superficial), ni los efectos de la isla de calor urbana; tampoco puede procesar correctamente los desechos producidos de cualquier tipo. Criterios básicos, como la incorporación de tecnologías, procesos y materiales sostenibles y eficientes no forman parte de las premisas que estructuran la producción de hábitat urbano hasta ahora.

Esta tendencia continúa a pesar de los sucesivos diagnósticos realizados que demuestran una situación próxima al colapso, y que tensiona excesivamente el sistema entre un centro macrocefálico y un territorio urbano extenso y cuasi anodino altamente dependiente de éste (Dirección de Planeamiento urbano, Secretaría de Planeamiento Urbano, Dirección de Hábitat, 1981b: 83), con un sistema de flujos pendular desde el centro a la periferia que sobrecarga la dilatada red vial en el territorio, intrínseco al modelo de desarrollo de las ciudades argentinas (Welch Guerra, 2005: 450): un modelo de ciudad que no es sostenible ni económica, ni social ni políticamente.

Los procesos encuadrados en la territorialización formal de la ciudad conducen a la concentración monocéntrica y al crecimiento difuso de todo lo que no es centro. La periferia se dilata más y más sin poder desarrollar una estructura organizativa que no sea la de dependencia estricta con el centro ya colapsado, donde se concentran todas las actividades “centrales” (la densidad, la variedad, los intercambios, las diferencias, los extraños, lo inesperado y el azar), sin percibir que a la periferia sólo le queda la rutina, la simpleza, el tedio, la suma de vidas iguales siempre a sí mismas, adonde se va cuando “el día” -es decir, lo verdaderamente trascendente desde un punto de vista personal y social- ya ha finalizado.

La planificación tradicional ha impuesto modelos de máximo orden y mínima probabilidad (Camagni, 2005: 85). La ciudad es una pieza más en un mecanismo de producción y consumo de escala global, que no contempla al sinecismo como proceso necesario para el desarrollo de la condición urbana de forma sostenible y eficiente.

La condición fragmentaria de la ciudad no es resultado de una totalidad dividida *a posteriori*, sino que se genera *a priori*, por una suma de partes inacabadas en sí mismas. Entendiendo la ciudad y operando en ella como si fuera una sumatoria de sectores específicos, la ciudad se viviseccionó, y sus partes se reorganizaron en el territorio, unidas por la red de transporte a los nodos de empleo, servicios y consumo especializados. Esta ciudad-máquina, la ciudad de obreros y consumidores, es un autómatas que se mueve, pero que no está vivo.

La fragmentación se percibe a través de la tensión que generan estas piezas incompletas, al relacionarse de forma intensiva con el área central, y fallando en encontrar un vínculo efectivo entre sí. La tensión es doble, en parte generada por esas piezas, creadas con una fuerte dependencia/necesidad del centro, y por otra parte, por la fuerte exclusión entre estos fragmentos, ya sea física, funcional o socioculturalmente.

Aunque estos fragmentos pueden evolucionar ganando complejidad y densificando sus funciones e intercambios con otros fragmentos¹, nunca abandonan el carácter homogéneo y excluyente de su dimensión socioeconómica, acentuando la segregación urbana y negando el acceso a partes cada vez más extensas del sistema urbano a determinados grupos de población (Sassen, 2010; Harvey, 1973; Lefebvre, 1974; Zurkin, 1991). El desarrollo tendencial de estos fragmentos (Sennett, 2013) no puede por sí solo superar el principio de exclusión bajo el cual fueron generados. La estructura de un sistema que funciona de esta manera no puede alcanzar un grado de eficiencia sostenible en el tiempo.

1 Ver el trabajo sobre las nuevas centralidades emergentes en Buenos Aires (Vecslir & Ciccolella, 2012).

Escenario prospectivo para la territorialización de Córdoba

Si bien no es posible prever certeramente un escenario futuro -debido a la complejidad del sistema, y a la más que probable ocurrencia de fenómenos inesperados-, puede inferirse un escenario tendencial a mediano plazo para la ciudad. Los procesos de territorialización desarrollados hasta ahora permiten suponer la amplificación de la contraurbanización, donde no sólo la población de la ciudad sino también la migración de otras regiones tenderán a reubicarse en los centros menores del AMCB. Es de suponer que las actividades productivas más o menos complejas se relocalizarán también fuera de la ciudad, para reducir sus costos de localización. La infraestructura de movilidad, sin aumentar su capacidad de carga a corto plazo, colapsará parcial o completamente, retroalimentando el proceso de expulsión de población y actividades a la periferia.

Sin embargo la ciudad no se vaciará homogéneamente. Como ya se dijo, está previsto un incremento de 8.000 habitantes por año hasta por lo menos 2050, que tenderían a ubicarse principalmente en el centro y la periferia de la ciudad. Pero mientras que la periferia tiende a consolidarse con fragmentos urbanos de muy baja densidad segregados en el territorio, el centro de la ciudad podría reforzar su rol como un nodo de servicios y equipamiento a escala metropolitana y regional -lo que seguramente podría ser valorado como el éxito de los proyectos públicos de revitalización del área central-. Las actividades que permanezcan (y cuyos requisitos de accesibilidad, visibilidad, posicionamiento simbólico, prevalezcan frente a costos de localización y congestión) podrían ser suficientes para mantener el centro como centro funcional y simbólico de la metrópolis, aunque en horarios cada vez más reducidos, y con población y actividades cada vez menos diversificadas. Las actividades productivas podrían relocalizarse en otros centros del AMCB.

La difusión de la urbanidad en el territorio no implicará la disolución de las redes sociales comunitarias, sólo que éstas no estarán basadas en la proximidad territorial, sino en intereses comunes desarrollados a través de redes más o menos virtuales. Esto podría traducirse en un uso del espacio público concentrado en nodos cada vez más reducidos y especializados en cuanto a la población y actividades que convocan. Y pese a que los intercambios interpersonales, y de bienes y servicios desarrollan una dimensión "virtual" en las últimas décadas (Burgess, 2005b; Ascher, 2004; Castells, 2003, 1999; Sassen, 1998), no dejaría de ser necesario el sistema de intercambios a través de un sistema de transporte y comunicación materializado a través del soporte físico del sistema, que repite la estructura funcional de la ciudad y la refuerza, colapsando en algunos puntos y siendo casi inexistente en otros.

Esta visión crítica sobre procesos de desarrollo urbano tendenciales de Córdoba no está fundamentada en la preferencia de uno u otro modelo de desarrollo específico, sino en el hecho demostrado de que este modelo de desarrollo no sólo está aumentando su ineficiencia y sostenibilidad, sino que además es cada vez más frágil. Además, la eficiencia económica del modelo de territorialización de la ciudad es cuestionable, ya que su aparente éxito está basado en la concentración de sus beneficios en unos pocos agentes, mientras que sus costos son afrontados por toda la comunidad. El costo social que genera este modelo de territorialización del hábitat urbano, no sólo en Córdoba sino a nivel nacional, incide en el aumento de los costos de mantenimiento y extensión de la estructura de redes, servicios y equipamiento público para servir el área urbanizada, y los costos de utilización de esa estructura. Pero principalmente incide encareciendo el acceso a hábitat urbano de calidad -no sólo de vivienda, sino también de espacio público, fuentes de trabajo, ocio, educación y sociabilización- de la mayor parte de sus habitantes.

Un proceso de capitalización de beneficios de la urbanización, y el acceso a la ciudad restringido sólo a los mejores postores, que descarta cada vez a más grupos de ciudadanos no puede ser sostenible en el tiempo, sin evitar conflictos sociales. Por otro lado, si la base de la sostenibilidad y la eficiencia son la inclusión, diversidad y equidad, una ciudad que amplifica y acelera cada vez más los bucles de retroalimentación de procesos de segregación socioeconómica y funcional en el territorio, que se expande en el territorio circundante pero mantiene la dependencia del área central cada vez más congestionada; una ciudad que disuelve su condición urbana disminuyendo cada vez más la diversidad e intensidad de intercambios, los encuentros cotidianos entre extraños, la sinergia creadora que cataliza el evento urbano, es también una aglomeración que necesita cada vez más recursos para desarrollarse, a la vez que disminuye su resiliencia para superar contingencias internas o externas.

La eficiencia del sistema urbano de Córdoba no puede ser alcanzada simplemente porque sus patrones de ocupación sólo contemplan los extremos por debajo o por encima de los niveles de eficiencia estimados para la ciudad. Y mientras la diversidad, inclusión y redundancia de intercambios está descartada, la capacidad de adaptación y resiliencia de la ciudad construida está limitada al reemplazo parcial del tejido construido por otros patrones incluso menos flexibles (pero sin cambiar sensiblemente la capacidad de carga de la infraestructura), o el refuerzo de restricciones para imponer la permanencia de ciertos modelos a pesar de los cambios del contexto.

En este escenario, los barrios pericentrales destacan al ser el lugar donde la contradicción entre las lógicas de producción de hábitat y las demandas de hábitat urbano es más evidente. A diferencia de los procesos de “creación de escasez” por especulación -cuando el propietario decide retirar su propiedad del mercado con miras a aumentar su renta-, la escasez es creada por la normativa, que impulsa a la valorización y ocupación del suelo en la periferia, sin aprovechar el potencial de uso de las zonas intermedias de la ciudad, con ventajas de aglomeración, localización, urbanización, y menores costos sociales con respecto a la extensión.

Estos escenarios tendenciales son inferidos con base en la continuidad del modelo de ciudad que se territorializa en Córdoba desde hace casi 100 años, y se proyecta a mediano y largo plazo según los planes y proyectos públicos y las tendencias analizadas en este capítulo. Configuran los grandes procesos que dominan el desarrollo urbano, no sólo de Córdoba, sino de la mayoría de los centros urbanos de Argentina y Latinoamérica (Janoschka, 2005a, 2002; Rettaroli & Martínez, 2000).

Rol actual de los barrios pericentrales De la periferia a anillo pericentral

Desde su consolidación hasta la actualidad, los barrios pericentrales han cambiado su rol dentro de la estructura urbana. Generados como tejido suburbano en la periferia, hoy son parte del anillo pericentral que articula el centro de la ciudad y la periferia cada vez más extensa. Su accesibilidad no se limita al área central; están ubicados al borde de las vías principales de la red vial urbana que los comunica a nivel urbano, metropolitano y regional.

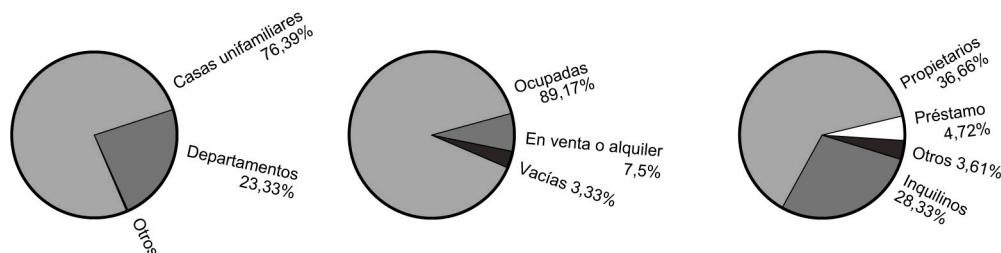
Las zonas donde se ubican cuentan con infraestructura de servicios básicos completa, y equipamiento urbano de media y alta complejidad. Su calidad ambiental y urbana está conformada en parte por su localización dentro de la estructura urbana (zonas altas y cercanas a espacios verdes o flujos de agua), por su patrón de ocupación (de muy baja densidad, con amplias superficies de espacios verdes) o por el tejido construido (materiales y mantenimiento de fachadas/construcciones, mantenimiento de espacios libres,

arbolado urbano y doméstico). El desarrollo de la ciudad produjo, a través del tiempo, economías de urbanización que se reflejan en el valor de mercado de las propiedades ubicadas en estos barrios, tal como se desarrolla en los gráficos 22 y 26 del capítulo 06. El patrimonio construido tiene una excelente calidad de conservación, mientras que la población mantiene índices de desempleo y NBI muy bajos con respecto al resto de la ciudad.

Gráfico 37: Parque habitacional existente en los barrios pericentrales en 2010

(Izquierda) distribución de las viviendas en relación a su tipología; (centro) distribución de las viviendas en relación a su ocupación; (Derecha) distribución de las viviendas en relación al régimen de tenencia de sus habitantes.

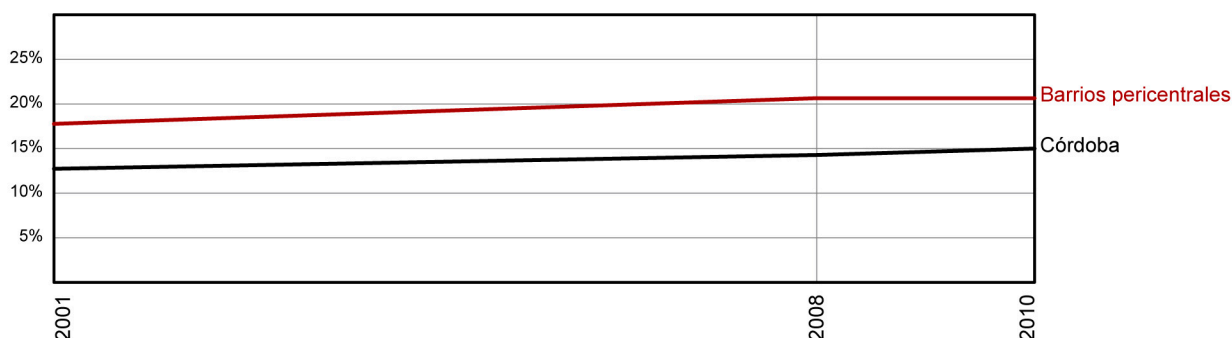
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadísticas.gov.ar).



Sin embargo, y más allá de esta condición objetiva, los barrios pericentrales están sometidos a un proceso de vaciamiento poblacional constante. Este proceso se explica por varios motivos. Por un lado, la evolución lógica de los hogares que habitan el barrio desde sus orígenes (familias biparentales iniciadas en 1950-1970), que reducen naturalmente el número de sus integrantes. El proceso de envejecimiento puede observarse en el gráfico 38, mientras que el escenario etario actual se representa en el gráfico 39 en página 248. Ambos gráficos no sólo muestran la situación de los barrios pericentrales, sino que también los ponen en relación con la situación de la ciudad en general.

Gráfico 38: Evolución del porcentaje de población mayor a 60 años sobre el total de población en Córdoba y los barrios pericentrales

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de la EPH 2008 y la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadística.gov.ar).



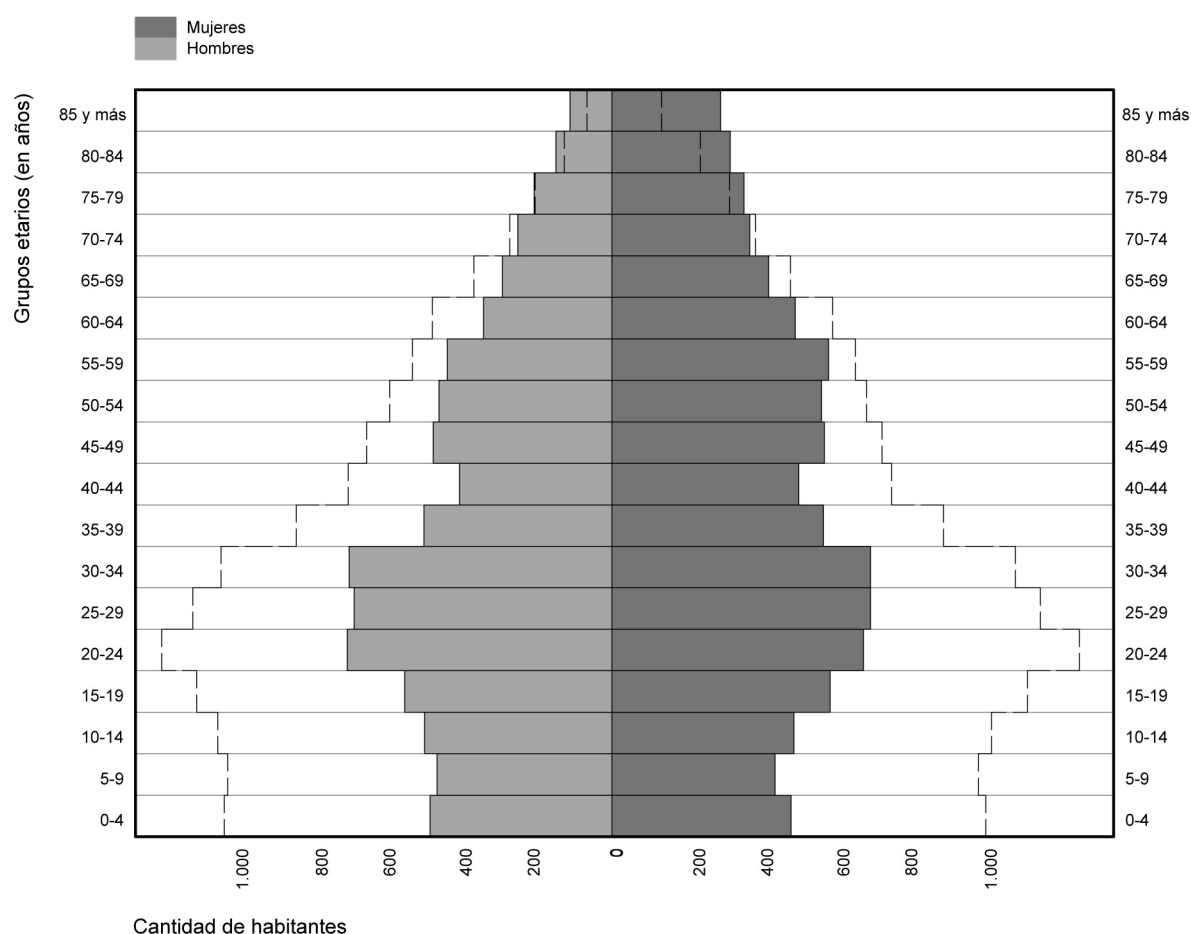
Por otro lado, los nuevos hogares que se desarrollan en estos barrios o en la ciudad, pertenecientes a los grupos socioeconómicos que habitaban tradicionalmente estos barrios, encuentran ofertas en el mercado más competitivas que las ofrecidas en los barrios pericentrales, localizándose en otros sectores de la ciudad. Su falta de competitividad en el mercado está definida tanto por el alto valor del suelo como por la obsolescencia funcional del tejido construido. Las nuevas estructuras familiares y de estilos de vida son difícilmente reconciliables con los programas funcionales y espaciales existentes en estos barrios. Costos materiales, de tiempo y de gestión de refacciones y adaptaciones reducen aún más la rentabilidad de las construcciones existentes.

Esto se articula con tendencias ya detectadas en Boccolini (2013): Los nuevos hogares que prefieren la vivienda individual y priorizan la calidad ambiental y de vida (perpetuando el paradigma de suburbio que originó a los barrios pericentrales), eligen habitar las nuevas periferias, que ofrecen una versión actualizada del barrio jardín sin los costos adicionales de suelo urbano pericentral y con las ventajas de diseño de acuerdo a las premisas funcionales/espaciales actuales. Mientras tanto, los nuevos hogares que priorizan la localización eligen tipologías habitacionales de alta densidad en áreas centrales (menor superficie propia, menor calidad ambiental, pero mayor acceso a equipamientos y servicios urbanos de complejidad), que reducen la incidencia del valor del suelo en el valor total.

Gráfico 39: Estructura demográfica de los barrios pericentrales por sexo y edad en 2010

En línea de trazos se indica -con diferente escala en el eje de las abscisas- la estructura etaria de la ciudad, a fin de establecer una comparación cualitativa en cuanto a la estructura etaria entre los barrios pericentrales y la ciudad en general.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadisticas.gov.ar).



Finalmente, los procesos de polarización económica de la clase media y la dificultad de acceder al financiamiento de la vivienda dificultan la posibilidad de que los nuevos hogares adquieran las viviendas vacantes en el barrio, aun perteneciendo al mismo grupo socioeconómico que habitó el barrio desde el comienzo. En muchos casos, la herencia o el préstamo es el único instrumento para acceder a la casa propia, sin resignar calidad urbana.

Si bien el vaciamiento poblacional es constante, y es el principal fenómeno si se analizan las cantidades de población de estos barrios a través de los años, hay un proceso simultáneo de repoblación, ya que la cantidad de hogares crece año a año. De acuerdo a

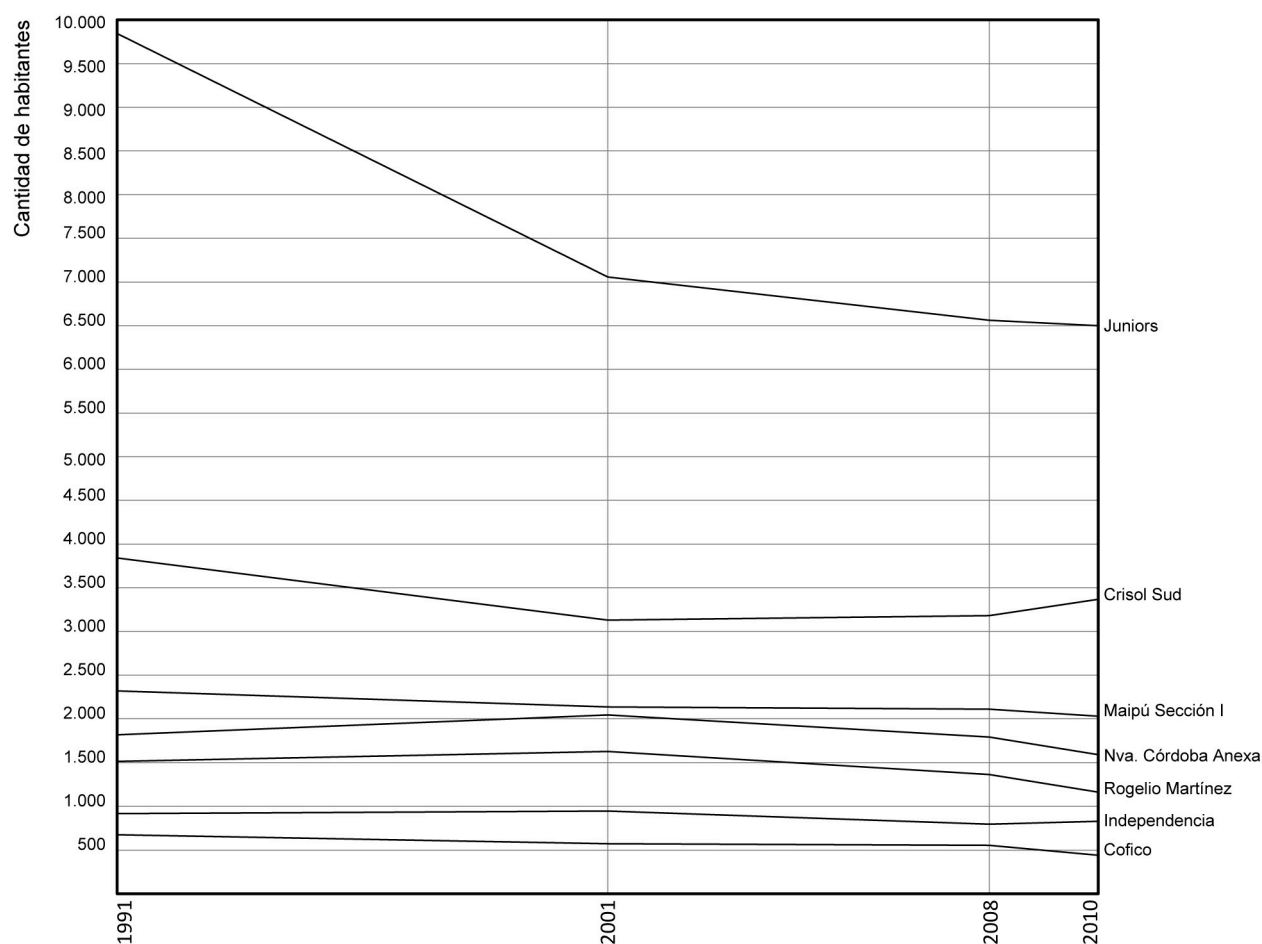
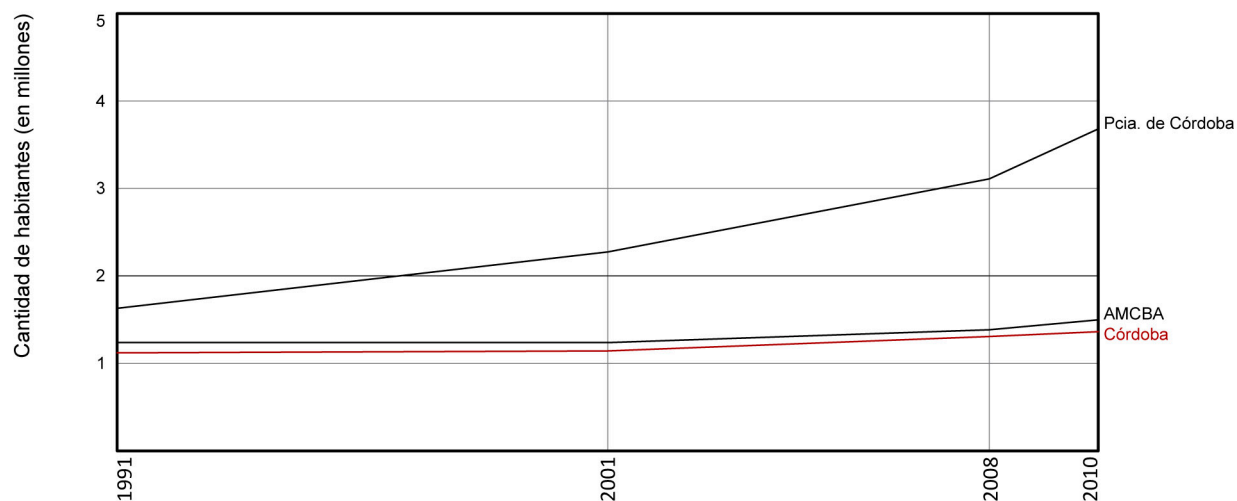


Gráfico 40: Evolución cuantitativa de la población en Córdoba

En la sección superior del gráfico se indica la evolución de la población para la provincia, el AMCBA y la ciudad. En la sección inferior -con distinta escala en las ordenadas- se indica la evolución de la población para cada uno de los barrios pericentrales.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de la EPH 2008 y la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadistica.gov.ar).

datos relevados en entrevistas sus habitantes, los motivos suelen ser la herencia de una parcela con vivienda en el barrio, la idea de volver, ya adulto, al barrio donde transcurrió la infancia (por valores simbólicos, familiares, de redes interpersonales, de calidad de vida, etcétera). Sin embargo, y a pesar de que es un fenómeno digno de mención, se restringe sólo a personas o grupos familiares con la capacidad de realizar la inversión necesaria para refuncionalizar una vivienda ya obsoleta y de asumir la pérdida económica (pérdida de capital invertido) que supone esta *vuelta al barrio*.

El vaciamiento poblacional conduce a que estos barrios, que fueron previstos para una densidad de 216 a 430 hab/Ha (y a casi 70 hogares/Ha), hoy tienen una densidad media de 72 hab/Ha y apenas 24,44 hogares/Ha; y pese a haber sido planificados para familias de alrededor de 6 personas, hoy albergan hogares de menos de tres personas en promedio: el vaciamiento poblacional produce principalmente hogares poco numerosos en viviendas subocupadas (INDEC 2010).

Sin que su mantenimiento o su adaptación sean rentables, el tejido construido paulatinamente se pauperiza. Los propietarios ven aumentar cada vez más la brecha entre el valor de mercado de sus propiedades y las otras ofertas más novedosas. La zonificación excluyente, el instrumento que se utilizó para proteger el valor de la propiedad en los BR/MF/BD -evitando las deseconomías producidas por vecinos *indeseables* o actividades *molestas*- resultó ser la causa de su pérdida de competitividad en el mercado inmobiliario, e incluso expulsa a las nuevas generaciones nacidas en ellos: los barrios pericentrales languidecen en medio de la estructura urbana de la ciudad, perpetuados por la regulación de ocupación y uso del suelo como barrios suburbanos para residencia de hogares que ya no necesitan o quieren vivir en ellos. Están regulados para permanecer estancados, como islas de calidad urbana y ambiental subutilizadas en medio de la estructura urbana. Mientras tanto, la ciudad crece, hipertrofiando una ya congestionada área central y se dilata más y más sobre el territorio en la periferia sub-urbanizada.

Serán las áreas pericentrales e intermedias de la ciudad las que se verán cada vez más afectadas por la expulsión de población a la periferia y deterioro consecuente del tejido construido, formando un obstáculo entre el centro de la ciudad y la periferia y AMCBA. Ese obstáculo significa congestión de tráfico, mayor tiempo de viajes, incluso atravesar áreas pauperizadas que se considerarán peligrosas para los *commuters*. Puede que ese obstáculo se resuelva construyendo vías rápidas de acceso vehicular desde el centro al AMCBA, agravando cada vez más el escenario de las áreas intermedias. Es probable que la población de estas áreas disminuya su diversidad socioeconómica, ya que la de mayores recursos podrá relocarse en otras partes de la ciudad -en áreas específicas de acuerdo a su capacidad económica-, mientras que la población de menores recursos deberá permanecer en ellas, aun cuando la calidad urbana disminuya cada vez más. Además, en veinte o treinta años la calidad material de las viviendas podría no ser sostenida simplemente con mejoras. La obsolescencia funcional sería completada con la obsolescencia material.

Las parcelas vacantes -o nuevas macroparcels obtenidas a través del englobamiento de parcelas existentes- en los barrios pericentrales podrán ser objeto de Convenios Urbanísticos a través de los cuales los desarrollistas obtengan mayor edificabilidad, reemplazando el tejido existente con patrones de alta densidad¹. Con la difusión de estos proyectos, será casi inevitable que parte de los barrios pericentrales (los que tienen relación directa con las áreas de mayor desarrollo inmobiliario de las áreas centrales) cambien su regulación de ocupación y uso del suelo definitivamente por patrones de alta densidad. Esto parece inevitable para barrios como Cofico, independencia, Junior's, y los sectores pericentrales de Alberdi, Alto Alberdi, Alto General Paz y Nueva Córdoba-, a pesar de la resistencia de los vecinos. Ese cambio valorizaría enormemente la tierra,

1 Esto ya ha sucedido, por ejemplo, en Cofico (Hernández, 2016) y Junior's (Redacción Día a Día, 2012).

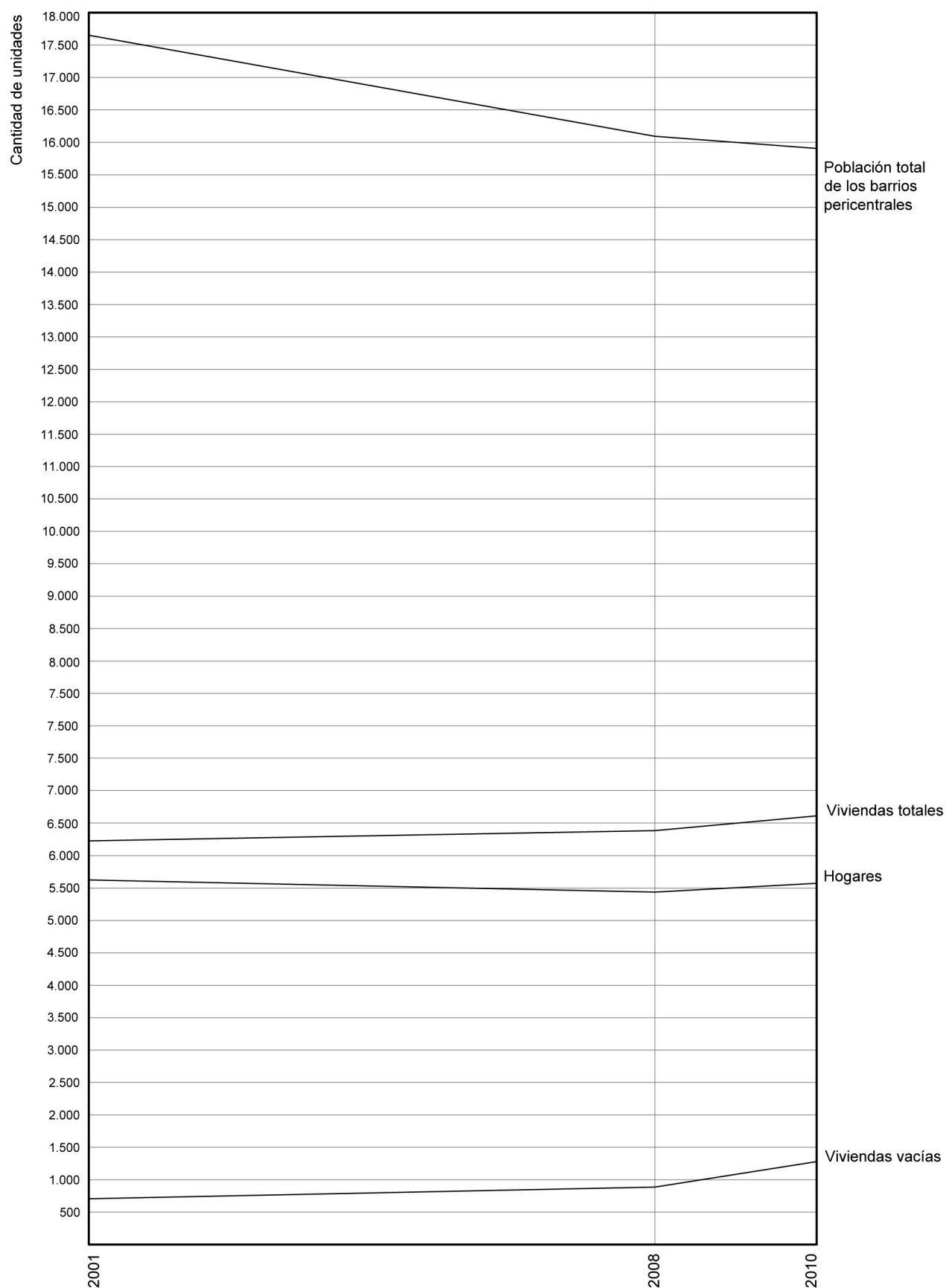


Gráfico 41: Evolución de la población, viviendas y hogares de los barrios pericentrales
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de la EPH 2008 y la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadistica.gov.ar).

pero conduciría al mismo proceso de renovación del tejido social y construido de los barrios pueblo, extendiendo el área de alta densidad.

Pero este escenario no es el único posible, ni siquiera el único que emerge de la situación actual de los barrios pericentrales: según se muestra en Boccolini (2013), la tensión entre propietarios de la tierra, regulación urbanística y mercado inmobiliario configura un escenario complejo donde el conflicto parece resolverse de forma más o menos efectiva. En efecto, los propietarios buscan nuevas formas de valorizar sus propiedades, de facilitar el acceso a la vivienda a sus hijos o de obtener una fuente adicional de ingresos. Esto da lugar a un proceso que se realiza de forma emergente, sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal) de forma individual y atomizada: es el proceso de revitalización por microdensificación que es objeto de estudio en este trabajo.

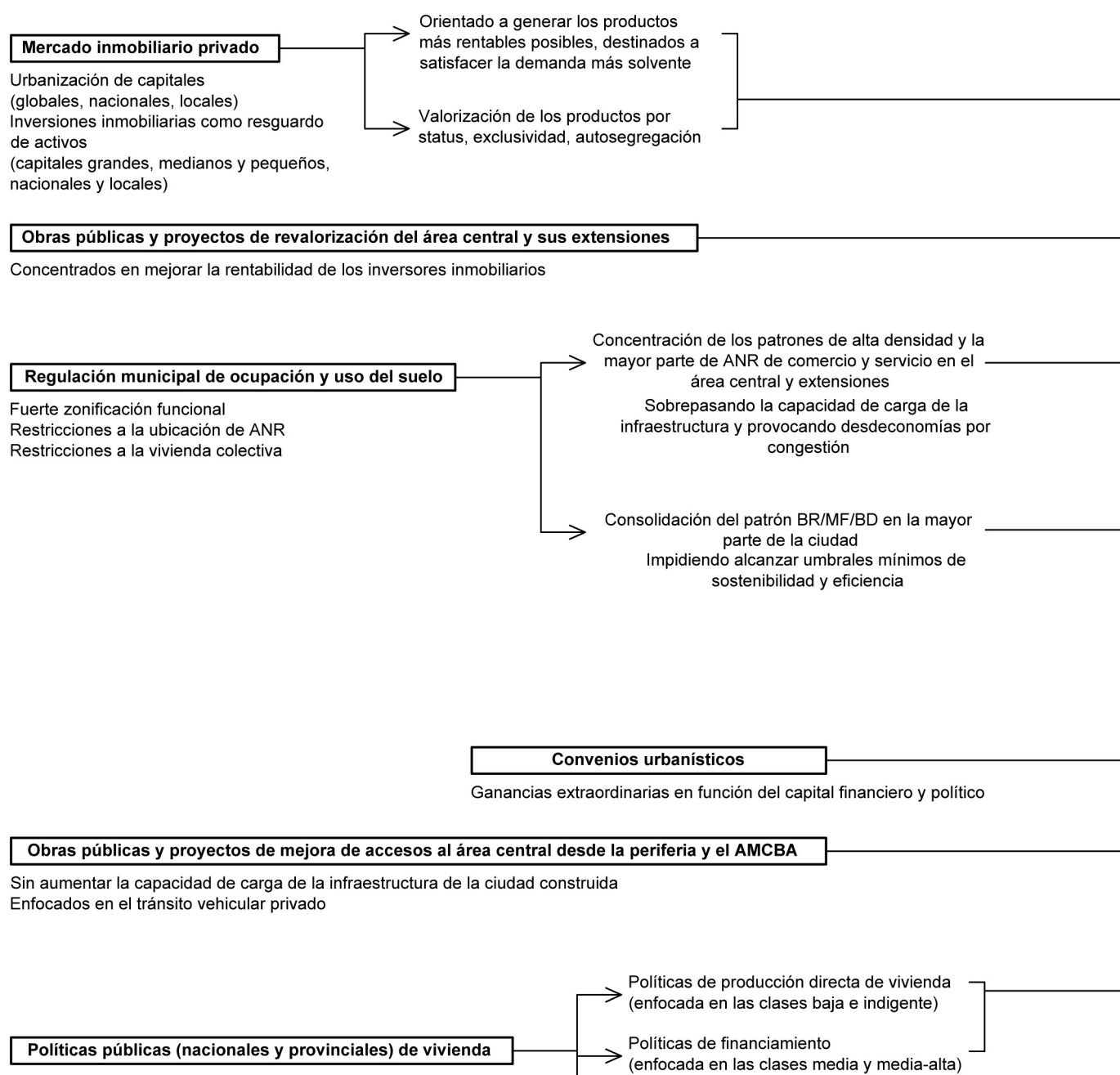
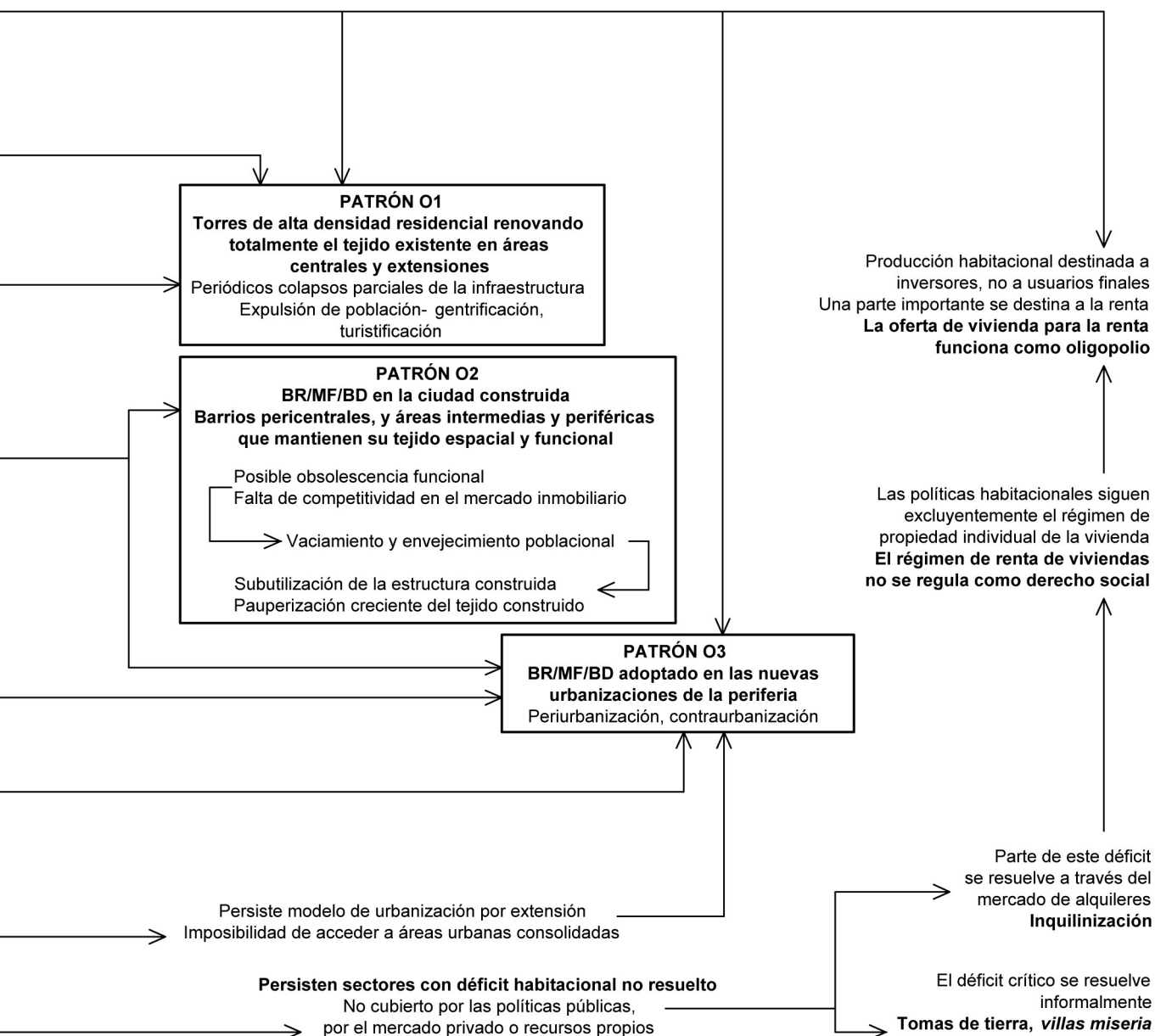


Gráfico 42: Diagrama síntesis del capítulo O6
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).



Parte 03

CAPÍTULO 07

Microdensificación informal emergente en barrios pericentrales

Sumario de este capítulo

- *Catalizadores de la microdensificación emergente en barrios pericentrales*
- *Estructuradores de la microdensificación emergente en barrios pericentrales*
Autogestión, autofinanciamiento y condicionantes técnicos en la microescala
Tejido blando en barrios pericentrales
- *Condiciones topológicas de las intervenciones de microdensificación*
- *Esponjamiento del tejido construido*
- *Ajustes programáticos y espaciales de las unidades habitacionales*
- *Regeneración de la condición urbana*
- *Inversiones en microdensificación*
- *Capitalización de un bien no capitalista. Creación de nuevo suelo urbano*
- *Microdensificación e inquilinización*
- *Nuevos vecinos*
- *Vecinos originales*
- *Microdensificación emergente como alternativa de revitalización urbana de los barrios pericentrales de Córdoba*
- *Un escenario futuro posible en los barrios pericentrales*

La microdensificación detectada en los barrios pericentrales de Córdoba emerge a partir de múltiples intervenciones no concertadas, llevadas a cabo por los propietarios del suelo. Es posible reconstruirla como proceso a partir de las condiciones internas y contextuales que funcionan como sus catalizadores, y las condiciones estructurales internas que lo definen: la microdensificación no se basa en un modelo acabado sino en procesos y premisas de transformación en el tiempo; este carácter inacabado y progresivo lo hace inherentemente adaptable, ajustable y perfectible.

Por lo tanto, esta reconstrucción¹ no pretende ser definitiva, sino un avance -aunque significativo- en el proceso dialéctico de comprensión, interpretación y valoración de un sistema urbano. Siguiendo las premisas de esta investigación, se realiza un recorte analítico que permita valorar el fenómeno en relación a la hipótesis planteada; en consecuencia, el análisis se enfoca en las condiciones que definen los atributos de sostenibilidad y eficiencia definidos en el marco teórico conceptual.

1 Los resultados que aquí se exponen se pusieron a discusión previamente (Boccolini, 2017d, 2015a, 2014a, 2014b; Barenboim & Boccolini, 2015). Se agradecen los comentarios y sugerencias recibidos como aporte para el desarrollo definitivo del argumento que se presenta en este capítulo.



(Arriba)

Imagen 19: Microdensificación por esqueje de parte de la unidad original (Crisol Sur)

El garaje y otras dependencias de servicio se transformaron en un local comercial para la renta.

Fuente: fotografía de Sara M. Boccolini (2017).

(Abajo)

Imagen 20: Microdensificación por renovación total (Crisol Sur)

La vivienda original se sustituye por un conjunto de 2 dúplex en el frente de la parcela y 2 dúplex en el fondo.

Fuente: fotografía de Sara M. Boccolini (2017).



(Arriba)

Imagen 21: Microdensificación por completamiento y apilamiento (Junior's)

Sobre el jardín lateral de la vivienda (que ocupaba originalmente dos parcelas), se construye un local comercial para la renta. Años más tarde, se construye sobre ese local un departamento de 2 dormitorios -también para la renta-, al que se ingresa por el jardín delantero de la vivienda original.

Fuente: fotografía de Sara M. Boccolini (2017).

(Abajo)

Imagen 22: Microdensificación por esqueje y apilamiento (Maipú sección I)

En la planta baja se divide la vivienda original para obtener dos locales comerciales para la renta (mientras se mantiene el uso original de viviendas en parte de la superficie). En planta alta se construye una vivienda adicional, para la hija de los propietarios y su familia.

Fuente: fotografía de Sara M. Boccolini (2017).

Se reconstruye la microdensificación en sus múltiples dimensiones (socioeconómica, espacial, funcional, productiva, financiera) y en las distintas escalas en las que impacta en la estructura urbana de Córdoba. A partir de esta reconstrucción es posible proponer un escenario futuro a mediano plazo (10 años) en el cual la microdensificación se ha difundido ampliamente, transformando el tejido de los barrios pericentrales. Este escenario amplifica aspectos positivos y negativos de su impacto en el tejido de los barrios pericentrales, y sirve de punto de partida para el análisis comparativo entre los distintos patrones de territorialización residencial que verifica la hipótesis de trabajo en el capítulo siguiente.

Catalizadores de la microdensificación emergente en barrios pericentrales

El escenario tendencial de los barrios pericentrales no parece muy positivo: muestra envejecimiento y vaciamiento poblacional, pauperización del tejido construido y polarización social. La contradicción entre el valor del suelo en los barrios pericentrales y la poca competitividad que tiene en el mercado habitacional conduce a que los desarrollistas inmobiliarios no estén interesados en invertir en ellos, y que los nuevos hogares que se generan en esos barrios migren (en su mayoría) a otras áreas de la ciudad.

Pero el mercado inmobiliario de la ciudad produce beneficios económicos cada vez mayores para los inversores (tanto en la producción para venta, como en la compra-venta y alquileres), y los inmuebles son un resguardo de activos seguro. Por lo tanto, debido a la dificultad de colocar sus inmuebles beneficiosamente en el mercado inmobiliario en su condición actual, muchos habitantes de los barrios pericentrales optan por rentabilizar su propiedad invirtiendo sus propios recursos económicos para readecuarla.

Otros, que ven aumentar los costos relativos de habitar en el sector, contemplan la posibilidad de reinvertir en su propiedad para obtener una renta adicional, para poder permanecer en el barrio y evitar migrar a otros sectores urbanos.

Finalmente, la imposibilidad de acceder a la vivienda propia de los nuevos hogares que surgen (hijos de los propietarios del barrio), y el hecho de que el mercado de alquileres tiene una regulación muy desfavorable para los inquilinos, crea la necesidad de obtener la vivienda propia por fuera del mercado formal, invirtiendo los recursos económicos del nuevo hogar -pero generalmente también del hogar originario, es decir los padres propietarios de la parcela.

Mediante distintas estrategias, agregan nuevas unidades funcionales a la parcela, disminuyendo la incidencia del valor del suelo en cada una de ellas y aumentando su rentabilidad. Para esto, aprovechan la superficie construible vacante en cada parcela ocupándola con nuevas unidades, o subdividen la construcción original -aprovechando su calidad material-, o incluso ambas operaciones a la vez, en un proceso que aumenta la densidad de ocupación sin producir grandes cambios en la escala del tejido construido en el barrio.

Estos propietarios cuentan no sólo con los medios económicos para esto, sino también con una cultura de producción del hábitat por autogestión consolidada desde hace décadas; también disponen de mano de obra local más o menos calificada y profesionales que supervisen las obras, y un mercado de materiales de construcción (tradicionales) accesible al consumo minorista. Además, la inversión se vuelve asequible al no incluir el precio del suelo urbano, y sólo requerir los recursos y gestión para producir la nueva superficie cubierta.



- Parcelas microdensificadas con 2 unidades
- Parcelas microdensificadas con más de 2 unidades
- Espacios verdes públicos
- Actividades no residenciales

Plano 18 Parcelas microdensificadas y actividades no residenciales en Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa en 2012

Nótese que las actividades no residenciales en el interior de los barrios ocupan unidades funcionales generadas a través de la microdensificación.

Fuente: Boccolini (2013).

La restricción normativa es pasada por alto debido a la escasa fiscalización que se realiza en estos barrios en cuanto a ocupación y uso del suelo: en parte debido a la falta de recursos del Estado municipal, y en parte debido a que los controles están concentrados en las áreas de renovación con alta densidad y en las urbanizaciones de la periferia¹. Además, es un contexto regulatorio cuya flexibilización normativa -recuérdense los Convenios Urbanísticos- resulta en periódicas moratorias que formalizan las situaciones en contravención².

Estructuradores de la microdensificación emergente en barrios pericentrales

Las intervenciones de microdensificación no son azarosas. Construyen una tendencia clara de transformación del tejido de los barrios residenciales que tiene condiciones estructurales concretas: el contexto específico de producción y consumo local de hábitat urbano, los criterios semejantes de los propietarios del suelo en esos barrios sobre inversiones y el mercado habitacional, y su acceso similar a recursos económicos, de gestión y de información. Finalmente, las intervenciones exitosas provocan un “efecto contagio”, y son replicadas por otros propietarios.

Autogestión, autofinanciamiento y condicionantes técnicos en la microescala

Es determinante la autogestión del propietario de la parcela para desarrollar la intervención, quien generalmente contrata a un arquitecto o ingeniero para desarrollar el proyecto y la conducción técnica, y a un pequeño equipo de constructores para que materialice las refacciones y ampliaciones necesarias. La gestión y financiamiento dependerán de los recursos financieros de los que disponga el propietario, en general, dedicando su tiempo personal (es decir, sin agregar grandes costos de gestión al proyecto), y sus ahorros personales (ya que no hay opciones de financiamiento públicas o privadas que mejoren el flujo de fondos de la intervención).

El equipo de trabajo está compuesto generalmente por 3 a 5 personas, incluyendo el capataz a cargo. La contratación se realiza por fuera del mercado formal, y no es común contratar seguros de trabajo o responsabilidad civil. La capacitación del equipo varía enormemente, aunque por lo general se limita a las técnicas básicas de construcción. Esto, sumado a la relativamente mayor disponibilidad de materiales (calidad, precio, abastecimiento, tiempos de entrega, existencia de *stock*, etcétera) hace que las intervenciones se realicen con materiales y técnicas tradicionales: ladrillos, mortero y hormigón armado, muros portantes de mampostería y cubiertas (planas o inclinadas) de hormigón armado, y fundaciones sencillas de poca profundidad³. En algunas ocasiones, y para aliviar cargas sobre la construcción existente o reducir costos, las cubiertas se realizan con estructura de madera y terminación de chapas de acero o tejas cerámicas.

1 Hay que recordar que técnica y académicamente, los barrios pericentrales se consideran en una situación estable, sin procesos de transformación en su tejido construido.

2 Por ejemplo, la última moratoria que legalizó las situaciones de informalidad en cuanto a normas de habitabilidad, FOS, FOT, alturas máximas y cantidad de unidades por parcela, entró en vigencia en 2009 y se prolongó hasta 2015.

3 El sistema de fundaciones utilizado por lo general es el de tipo directo superficial denominado *zapata corrida* de hormigón armado, o incluso hormigón ciclópeo sin armar.

Tejido blando en barrios pericentrales

La buena calidad material del tejido construido y su particular distribución en las parcelas hace que las intervenciones de microdensificación -a diferencia de la renovación que ocurre en las áreas centrales- generalmente no reemplacen el tejido, sino que operen en sus partes blandas.

El tejido blando no son parcelas vacantes o construcciones a demoler, sino que está compuesto por los inmuebles con algún grado de obsolescencia funcional, que pueden ser intervenidos para transformarse y adaptarse a nuevos usos y tipologías espaciales.

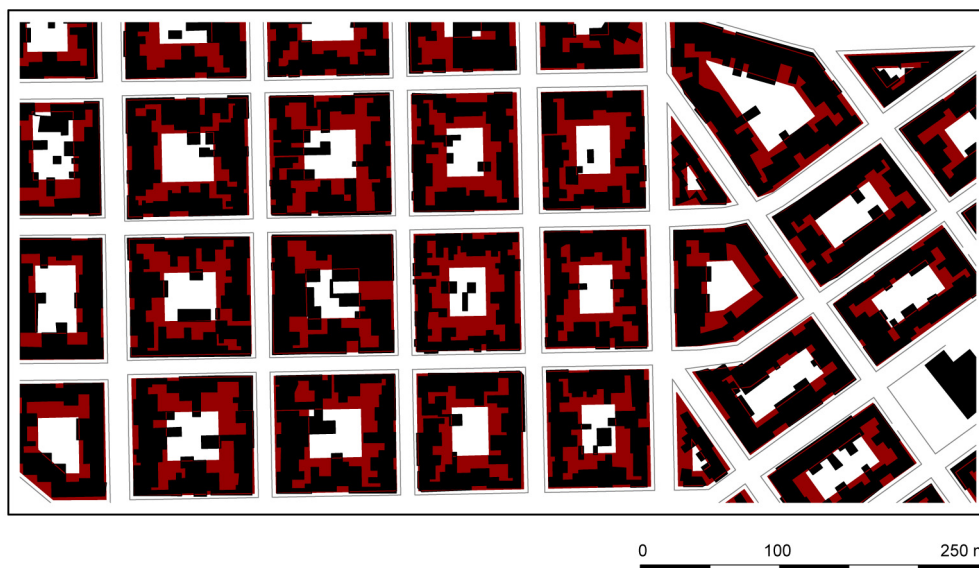
“Además de la obsolescencia material y funcional, debe mencionarse también la gran cantidad de superficie construible vacante que existe en las parcelas, producto de la tipología de una vivienda unifamiliar con un jardín delantero y patio trasero, que produce una subocupación de la superficie construible [determinada] por la normativa municipal de uso del suelo. De acuerdo a las dimensiones medias de las parcelas (300-360 m²), se pueden ocupar con una superficie cubierta igual a la de la parcela, distribuida en hasta 4 niveles, de forma de ocupar sólo 180-216 m² en planta baja¹. Sin embargo, la superficie cubierta detectada en el relevamiento apenas supera el 60% de estos números, y las construcciones que superan las dos plantas son apenas 5 en todo el sector² (2 de 4 plantas y 3 de 3 plantas)” (Boccolini, 2013).

Plano 19: Plano Nolli de un sector de Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa donde se indica la superficie edificable aún disponible en 2012

En rojo se señala (a modo indicativo) la superficie disponible según el FOS. En los barrios pericentrales, FOS=60% de la superficie de la parcela.

Nota: este plano muestra el mismo sector utilizado como referencia en el capítulo 05, en la imagen 09 y planos 08 y 09 de páginas 128 y 129.

Fuente: Boccolini (2013), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).



1 Ver especificaciones de la Ordenanza 8256/86 en el capítulo 06.

2 Se refiere al sector de los barrios Crisol Sur, Maipú sección I y Nueva Córdoba anexa.

Condiciones topológicas de las intervenciones de microdensificación

“El tejido blando podrá ser intervenido entonces con actuaciones que van desde la renovación total (por demolición de lo existente) y creación de nuevo tejido, hasta la renovación parcial a través de intervenciones que buscan adecuar lo existente a la demanda detectada. Después de un análisis detenido de los casos existentes en el sector, puede decirse que estas actuaciones, lejos de ser aleatorias y diferentes entre sí, dependen en la mayoría de los casos de la preexistencia de construcciones en la parcela, y pueden agruparse en varias categorías¹:

“Pueden ordenarse de acuerdo a su generación: esquejes (división de un solo inmueble en varios con distinto grado de interdependencia); injertos (se agregan unidades habitacionales o locales complementarios en la parcela manteniendo el inmueble original); multiplicación (renovación total de la parcela, con varias unidades funcionales independientes o complementarias).

“También pueden ordenarse de acuerdo al tipo de ocupación de la parcela: completamiento del suelo vacante; relleno del centro de manzana; apilamiento sobre el inmueble existente” (Boccolini, 2013).

El completamiento se realiza en la superficie disponible en el patio trasero (sobre todo en las viviendas tipo casa cajón o chalet), ocupando el sector de la parcela que correspondería al centro de la manzana, sobre los muros medianeros, y conformando un patio menor intermedio entre la construcción original y la nueva, o (siguiendo el esquema de la casa chorizo o los departamentos en fila) organizar la nueva construcción sobre una de los muros medianeros laterales, conformando un patio lateral hasta el fondo de la parcela que sirve también de acceso a las unidades. El pasillo lateral “para el sodero”² se transforma en el acceso principal a las nuevas unidades del interior de la parcela.

El apilamiento aprovecha la estructura portante de la construcción original y la cubierta plana (predominante en la casa cajón, y en menor medida en el chalet). La nueva construcción puede incluso repetir la distribución de los muros de la vivienda existente, haciendo coincidir la estructura de ambas. El ingreso a la nueva vivienda suele hacerse a través de una escalera ubicada en el jardín delantero de la parcela.

“Otra forma de ordenarlas sería por su relación con el inmueble existente, según las intervenciones se comporten de forma autónoma, sean una prótesis tipológica/funcional o tengan algún grado de interdependencia del tipo huésped/comensalista” (Boccolini, 2013).

Esto depende del programa definido para la intervención, que varía desde incorporar actividades no domésticas en la parcela (espacios para trabajar, por ejemplo), a incorporar viviendas para hogares emparentados con el propietario de la parcela, o generar unidades habitacionales para la renta, donde los nuevos habitantes son extraños a la familia, porque determina el grado de dependencia o autonomía de las unidades en cuanto accesos a la vía pública y conexiones a las redes de servicios, autonomía impositiva, entre otros.

Este programa funcional (que con el tiempo puede variar de una subcategoría a otra) también depende de si los propietarios han decidido permanecer en la parcela, o si tienen su residencia en otro lugar. Si los propietarios permanecen en la misma parcela, la intervención será diseñada con base en mantener criterios de calidad material y es-

1 En la práctica, las intervenciones tienen una complejidad funcional/tipológica tal que en una sola parcela se encuentran superpuestas varias de estas condiciones de uso y ocupación del suelo.

2 Ver capítulo 05, *Condiciones tipológicas de las construcciones en los barrios pericentrales*.

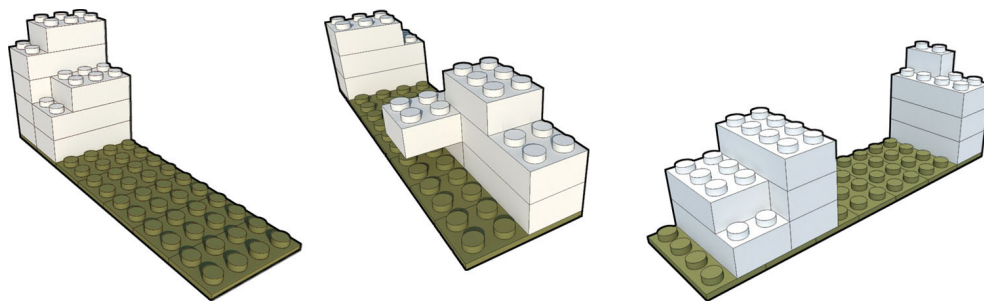


Plano 20: Plano del trazado parcelario de Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa de acuerdo a la ocupación de cada parcela en 2012

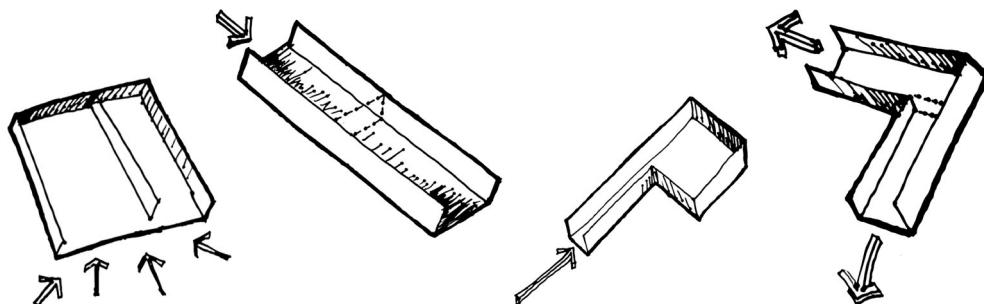
Fuente: Boccolini (2013), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

pacial lo más altos posibles: no sólo para mantener la calidad de su hábitat doméstico, sino también para poder tener un producto competitivo que permita *elegir* entre los interesados (por supuesto, tratando de que pertenezcan a la misma clase socioeconómica o superior): cuando el propietario decide migrar a otro barrio o sector de la ciudad, las intervenciones de microdensificación suelen tener niveles de calidad material y espacial menores.

*Imagen 23: Alternativas relevadas de ocupación de la parcela a través de la microdensificación
Nótese las diferencias con la imagen 10 de una parcela ocupada con el patrón BR/MF/BD de página 133.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).*



*Imagen 24: Alternativas relevadas de transformación de las parcelas a través de uniones o subdivisiones
Estas transformaciones definen directamente su relación con la vía pública, aumentando la cantidad de calles sobre las cuales tienen un frente.
Fuente: Boccolini (2013).*



Esponjamiento del tejido construido

Mediante la microdensificación, la rugosidad del tejido se incrementa; la superficie construida no sólo aumenta, sino que superficies vacantes existentes son aprovechadas con nuevos usos, permanentes o temporales, más o menos independientes de las nuevas unidades funcionales. Este nuevo suelo urbano es creado sin sustituir el tejido original, sino densificándolo y compactándolo respetando la escala y grano existentes. Sin embargo, no es una compactación en el sentido de los patrones de media y alta densidad de la ciudad (que consisten en el completamiento de bloques definidos por perfiles de ocupación): en estas intervenciones, el tejido se perfora y esponja¹, permitiendo el acceso al interior de las manzanas desde la calle. Las parcelas originales se subdividen, pero también se unen, generando nuevas conexiones interiores en las manzanas.

La barrera de la fachada continua entre la calle y el interior de la parcela se disuelve, para permitir el acceso a las unidades ubicadas en el interior de la manzana. La superficie construida ya no se organiza como un bloque compacto sobre el frente de la parcela, sino que se distribuye en toda la superficie. El espacio público penetra hasta el centro mismo de la manzana: un nuevo espacio, público pero de escala doméstica, que se convierte en un espacio de encuentro e intercambio a microescala (Boccolini, 2015a). Este espacio articula las unidades en el interior de la manzana con la calle, un espacio de encuentro entre vecinos que aumenta la relación entre espacio público y privado de estos barrios². Aparecen nuevas fachadas en el interior de la parcela, y los muros medianeros asumen nuevos roles como cierre de un espacio semipúblico. En estas situaciones el centro de manzana se organiza con nuevas funciones y significados, confirmando que es posible otra configuración del centro de manzana, más fluida y orgánica.

Este espacio público de escala doméstica no se limita a la articulación entre la calle y el fondo de la parcela, al igual que la microdensificación no es sólo una *compactación hacia adentro* de la parcela: después de sucesivas operaciones de transformación del tejido, se superan las barreras impuestas por el trazado. Circunstancialmente algunas parcelas se unen, permitiendo el paso entre ellas y de una calle a otra en la manzana³. El vínculo entre parcelas no se limita ya a la calle: los muros medianeros entre parcelas funcionalmente vinculadas se transforman en un obstáculo, y son perforados para permitir el paso o la unificación de patios y jardines. La parcela individual es superada, creando nuevos espacios de interfase.

1 El término *esponjamiento* en esta tesis hace referencia al proceso de transformación espacial del tejido construido que se describe en este capítulo. No tiene relación topológica, histórica, tipológica o instrumental con el proceso de esponjamiento acuñado por Oriol Bohigas (1986). Sobre el proceso descrito por Bohigas, y sobre el impacto social y económico en el tejido urbano que revitalizó, puede revisarse Delgado (2007: 97 y ss.).

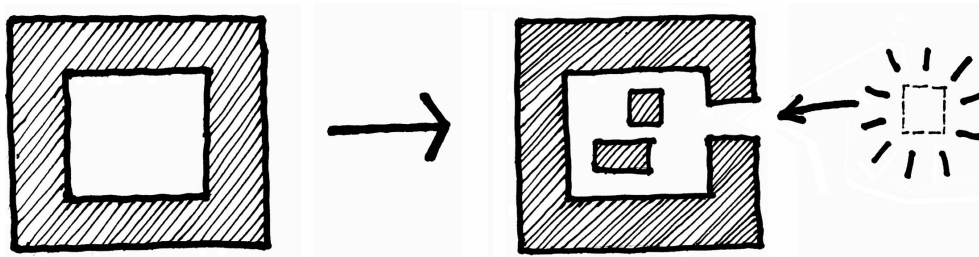
2 Es interesante comparar esta transformación del tejido con otras lógicas emergentes, sobre todo los *Höffe* de las ciudades del Norte de Europa, de uso comunitario y con un rol estructurador de la vida pública y doméstica, entre el espacio público de la calle y la vivienda privada. Ver también el análisis que hace de estos espacios en otros ámbitos urbanos de la Europa medieval Richard Sennett, en *Carne y piedra* (1997: 209-214)-. También la investigación del tejido de Sevilla en María y Soyo, 2008, de Santiago de Chile en Núñez, 2001, la tesis prospectiva para Buenos Aires en Grinberg, 2014, incluso Cerdá, 1867.

En el contexto de Córdoba, puede hacerse un paralelismo con las galerías comerciales que se diseñaron como pasajes internos (cubiertos) en el área central de la ciudad (Foglia & Eguiguren, 1978). Para desarrollar más aún este tema, y con respecto a los pasajes de las casas de departamentos y los pasajes comerciales en Buenos Aires, ver el trabajo de Rolando H. Schere, *El revés de la trama*, en Borthagaray (2009).

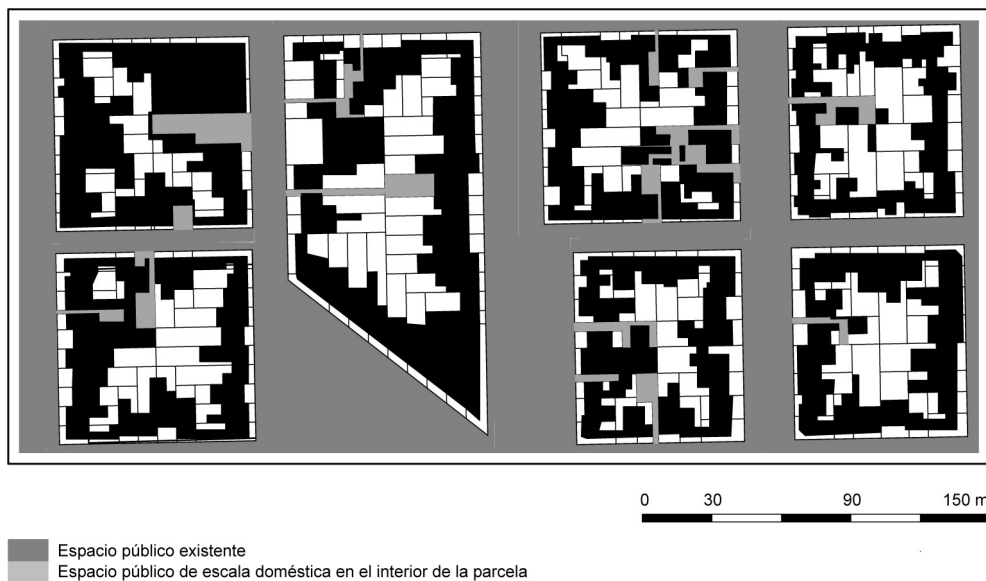
3 De acuerdo a situaciones más o menos probables de recursos disponibles para comprar parcelas colindantes, y que estas parcelas vecinas estén disponibles para su venta. Aun cuando esta situación parece improbable, es muy frecuente en estos barrios, sobre todo en un proceso como el de la microdensificación que se prolonga por años (Ver imagen 27 en página 276, Historia de una casa). La servidumbre de paso entre parcelas de distintos propietarios (aunque posible) no es frecuente en estos barrios.

Este espacio público de escala doméstica es de uso exclusivo de los habitantes o usuarios de las intervenciones. Su vinculación permanente con la calle es meramente visual, ya que se incorporan barreras físicas para impedir el paso de extraños.

*Imagen 25: Esquema de penetrabilidad del tejido de la manzana
Esponjamiento y porosidad del tejido construido.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2015).*



*Plano 21: Detalle de parcelas relevadas donde se genera espacio público de escala doméstica hacia el interior de la manzana en 2012
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en relevamiento de campo y datos de la Dirección de Catastro de Córdoba.*



Ajustes programáticos y espaciales de las unidades habitacionales

Las viviendas reducen su superficie propia, pero mantienen las ventajas de una vivienda individual: patios o terrazas privados y compartidos, mayor intimidad y privacidad, posibilidad de mascotas (en algunos casos), y mayor superficie útil en comparación con los departamentos de áreas centrales. Las ventajas comparativas propias de los barrios pericentrales (localización, accesibilidad) tienen menor costo relativo al ajustar su superficie, a la vez que se evita la congestión de áreas centrales.

Aunque suelen repetirse las tipologías de mayor éxito en el mercado de alquileres (departamentos de un dormitorio sin cochera), la oferta está diversificándose poco a poco a departamentos de dos dormitorios (incluso tres, o tipo dúplex) e incluyendo cocheras¹, gracias a la identificación de los mayores grupos de demanda de estas intervenciones. Las unidades funcionales son variadas tipológicamente, reflejando por necesidad las nuevas estructuras familiares, y facilitando la localización de población que no está organizada en torno al tradicional núcleo familiar biparental de clase media -dos padres adultos y dos o más hijos pequeños. En numerosas oportunidades, la falta de planificación técnica especializada resulta en unidades funcionales indeterminadas programáticamente, es decir, cuyos espacios no responden a un programa funcional específico.

Esto no sólo las hace competitivas en el mercado inmobiliario (la totalidad de las inmobiliarias consultadas coinciden en que las unidades microdensificadas no permanecen vacantes más de 30 días²), sino que también está diversificando la población, en cuanto edad, estructura de los hogares y nivel socioeconómico.

Este proceso permite también la inclusión de nuevas actividades que complementan a la residencial, como son las comerciales, de servicios y de ocio. Actividades productivas o de servicios de pequeña y mediana escala que aprovechan los menores costos relativos de la ubicación pericentral y el complemento con la función residencial que hace posible el teletrabajo (Boccolini, 2013; Echeverría, 2005). Esto se traduce en una mayor intensidad de uso, no sólo por el aumento de la densidad de población, sino también por el ingreso de nueva población flotante atraída por las intervenciones.

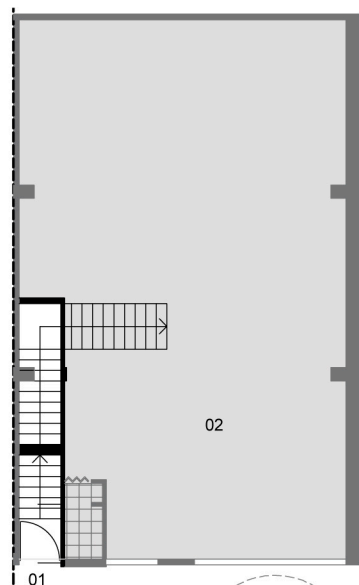
El espacio público ya no es sólo utilizado para acceder a otras partes de la ciudad en horarios puntuales (generalmente para salir temprano a la mañana y volver a la vivienda por la tarde). A lo largo del día, las calles son transitadas por personas a pie, en bicicleta, en auto, que concurren a distintas actividades dentro o fuera del barrio.

Este uso más intenso tensiona frecuentemente el espacio público, cuyo diseño no contempla otra actividad además de la circulación expeditiva. No hay lugares en la vía pública para detenerse, reunirse, jugar, distraerse, o encontrarse con vecinos. Tampoco para organizar las (micro) concentraciones de personas que ocurren periódicamente a actividades convocantes (escuelas, academias, clubes, gimnasios). Pero este conflicto no es causado por la intensificación de usos debida a las nuevas actividades; sólo amplifica un problema intrínseco al diseño monofuncional y excluyente del espacio público. Muchos residentes encuentran molesto cualquier tipo de apropiación “indebida” del espacio público³.

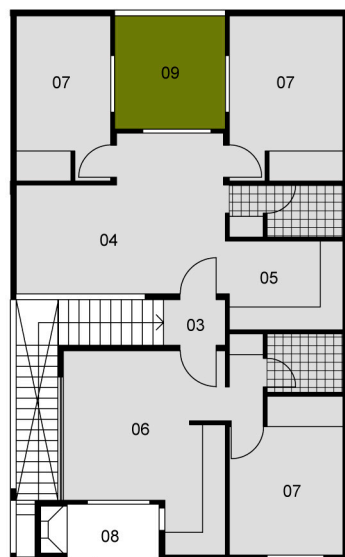
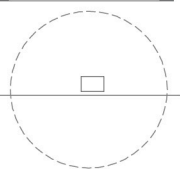
1 Aunque en esta tesis se siguen premisas que priorizan el transporte masivo y la circulación peatonal, es innegable que en el escenario actual los vehículos particulares son el transporte más difundido. Por lo tanto, el espacio para cocheras es una necesidad concreta, aunque en un futuro pueda plantearse un uso alternativo para esos espacios. Sumado a esto debe mencionarse el hecho de que muchas viviendas existentes en estos barrios sólo tienen previsto espacio de garaje para un automóvil, mientras que las familias que viven allí suelen tener 2 y hasta 3 automóviles (más motocicletas, bicicletas, etcétera). Esto produce una escasez de cocheras en el barrio que (según el relevamiento de campo y encuestas a agentes inmobiliarios) está siendo aprovechada por muchos vecinos, que transforman sus jardines delanteros en cocheras para la renta, o, en lugar de invertir en microdensificar una vivienda en muy mal estado, demuelen lo edificado e instalan sólo cocheras para la renta. Aunque consisten sólo en un espacio cubierto con una estructura de chapa liviana cerrado a la vía pública, estas cocheras tienen tanto éxito que suele haber una lista de espera de meses para ocuparlas.

2 A diferencia de las viviendas unifamiliares del barrio que están a la venta, que suelen permanecer en el mercado entre uno y dos años, y que, por lo general, se venden a un precio menor al fijado por los vendedores.

3 Por ejemplo, dos personas hablando en la vereda serán invitados a irse por el propietario de la vivienda más cercana; algunos vecinos expresarán su ofuscación por las pocas personas que usan las paradas de ómnibus en la vereda de sus viviendas; incluso si hay reuniones sociales en alguna vivienda -causando que varios vehículos “de extraños” estacionen en la calle- serán motivo de protesta por algunos vecinos.



Planta baja



Planta alta



Fachada

Referencias

- 01. Ingreso a departamentos
- 02. Taller mecánico
- 03. Palier
- 04. Estar-comedor
- 05. Cocina
- 06. Cocina-comedor
- 07. Dormitorio
- 08. Balcón con asador
- 09. Patio

Superficie cubierta interior	
Muros de la edificación existente	
Muros de la nueva intervención	
Superficie parquizada	

(Esta página)

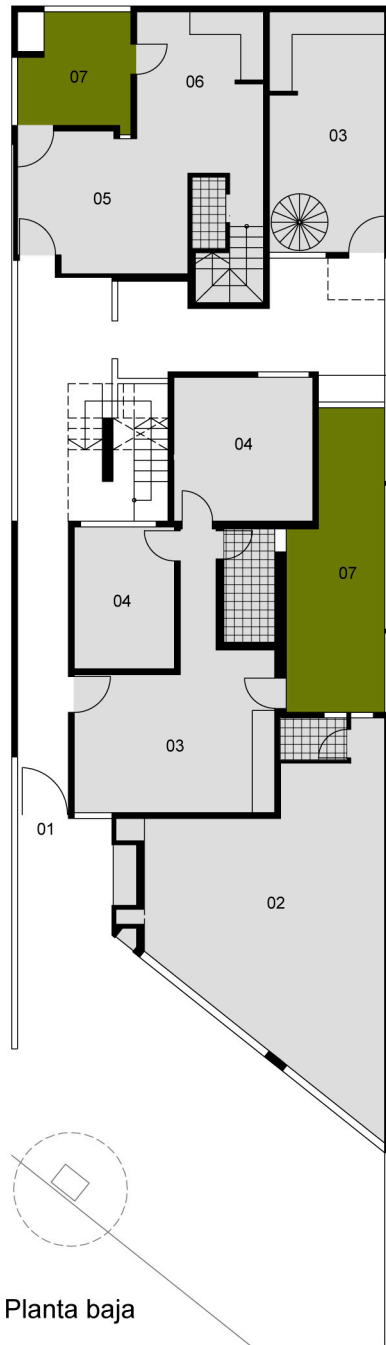
Plano 22: Proyecto Ph Rosales (2010) 132 m². Nueva Córdoba anexa. Autora Sara M. Boccolini.

La propietaria (que vivió anteriormente en el barrio, pero ahora vive en un barrio cerrado de periferia) requirió aumentar la rentabilidad de un local destinado a taller. Sobre la cubierta existente se proyectaron dos departamentos de uno y dos dormitorios, con ingreso individual desde la calle. Ambas unidades tienen espacio semicubierto y descubierto propio, en forma de patios o balcones. La inversión fue con ahorros propios y rentas de otras propiedades familiares (es decir, se contaba con casi la totalidad del presupuesto necesario antes de iniciar la obra). El inicio de la construcción se demoró 3 años porque se priorizó la inversión en el siguiente proyecto, esta vez a cargo de su marido. La obra duró 10 meses.

(Página siguiente)

Plano 23: Proyecto Departamentos Revolución de Mayo 1741 (2012) 337 m². Maipú sección I. Autora Sara M. Boccolini.

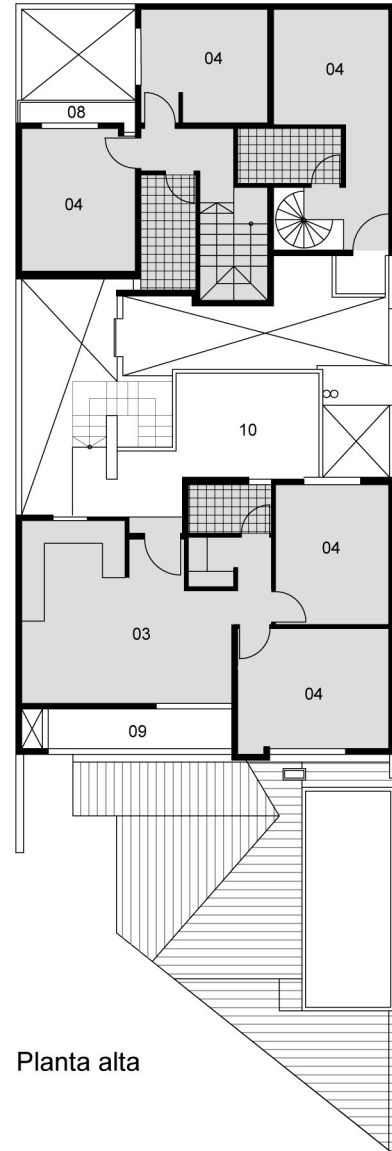
El propietario compró una vivienda sobre la avenida Revolución de Mayo, con el objetivo de convertirla en un local comercial a la calle para su uso personal y departamentos en el interior de la parcela destinados a la renta. Se proyectó un departamento de un dormitorio y tres departamentos de dos dormitorios. Aunque no todas las unidades tienen espacios semicubiertos o descubiertos propios, todas comparten el espacio común de ingreso. Se contó con todo el presupuesto antes de iniciar la obra, por lo que no hubo demoras. Para evitar el retiro obligatorio por ensanche de calle impuesto para nuevas construcciones, el proyecto mantuvo la fachada y cubiertas tipo chalet de la casa original, y la obra de los cuatro departamentos se disimuló como una refacción de la vivienda original. Durante la obra el propietario amplió el local comercial en la superficie destinada a uno de los departamentos, por razones personales. La obra duró 8 meses.



Planta baja



Fachada

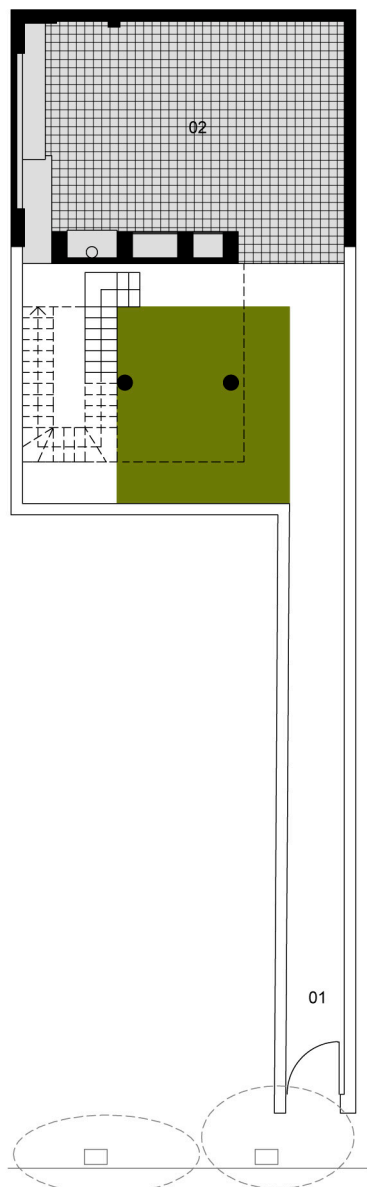


Planta alta

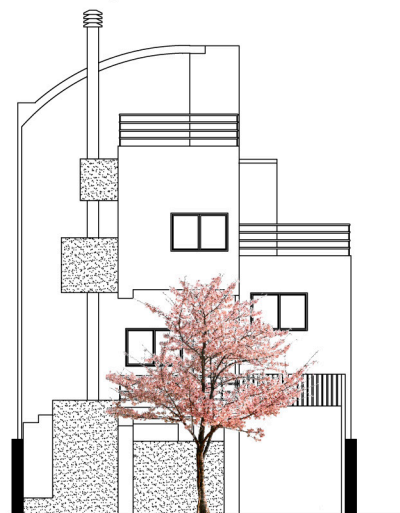
Referencias

- 01. Ingreso a departamentos
- 02. Local comercial
- 03. Cocina-comedor
- 04. Dormitorio
- 05. Estar-comedor
- 06. Cocina
- 07. Patio con asador
- 08. Balcón
- 09. Balcón con asador
- 10. Terraza de acceso a departamento

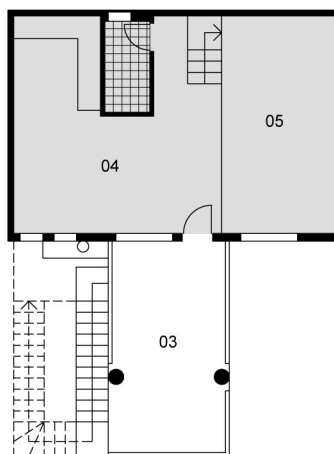
Superficie cubierta interior
Muros de la edificación existente
Superficie parquizada



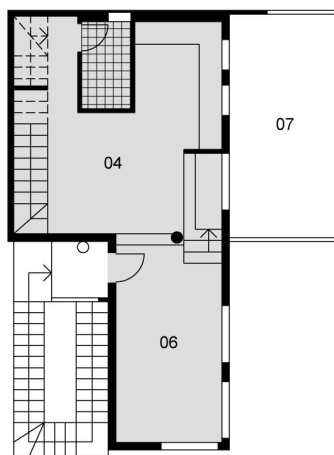
Planta baja



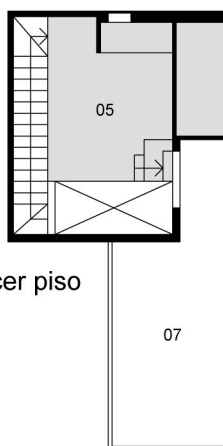
Fachada interna



Primer piso



Segundo piso

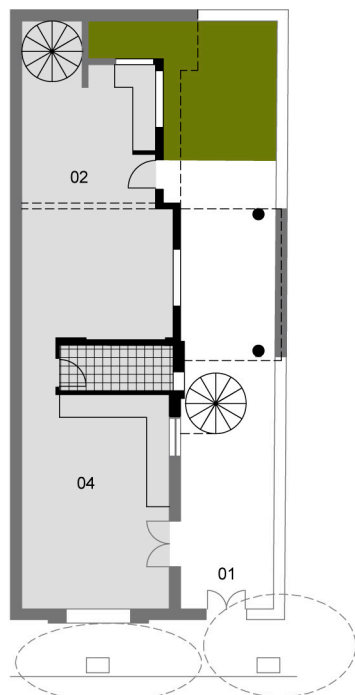


Tercer piso

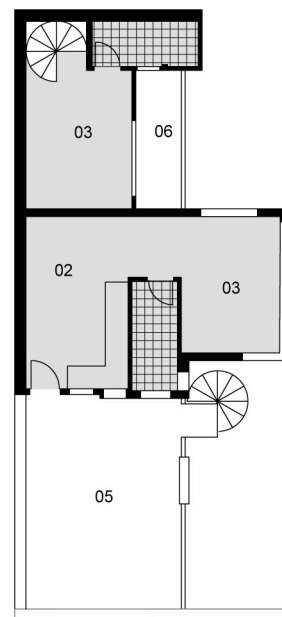
Referencias

- 01. Ingreso a departamentos
- 02. Quincho de uso común - asadores
- 03. Terraza de ingreso a departamento
- 04. Cocina-comedor
- 05. Dormitorio
- 06. Estudio
- 07. Terraza

- Superficie cubierta interior
- Muros de la nueva intervención
- Superficie parqueizada



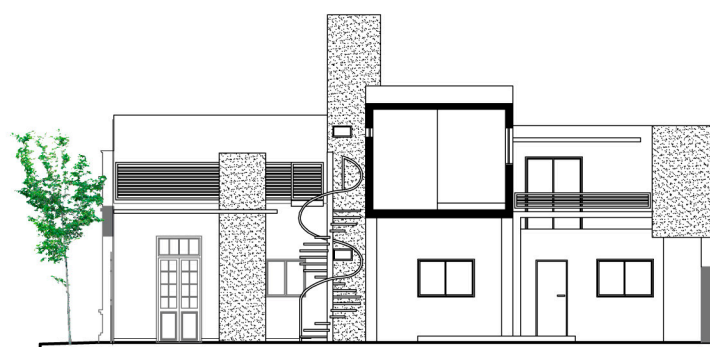
Planta baja



Planta alta



Fachada



Fachada interna

Referencias

- 01. Ingreso a departamentos
- 02. Cocina-comedor
- 03. Dormitorio
- 04. Estudio
- 05. Terraza de ingreso a departamento
- 06. Balcón

Superficie cubierta interior	
Muros de la edificación existente	
Muros de la nueva intervención	
Superficie parquizada	

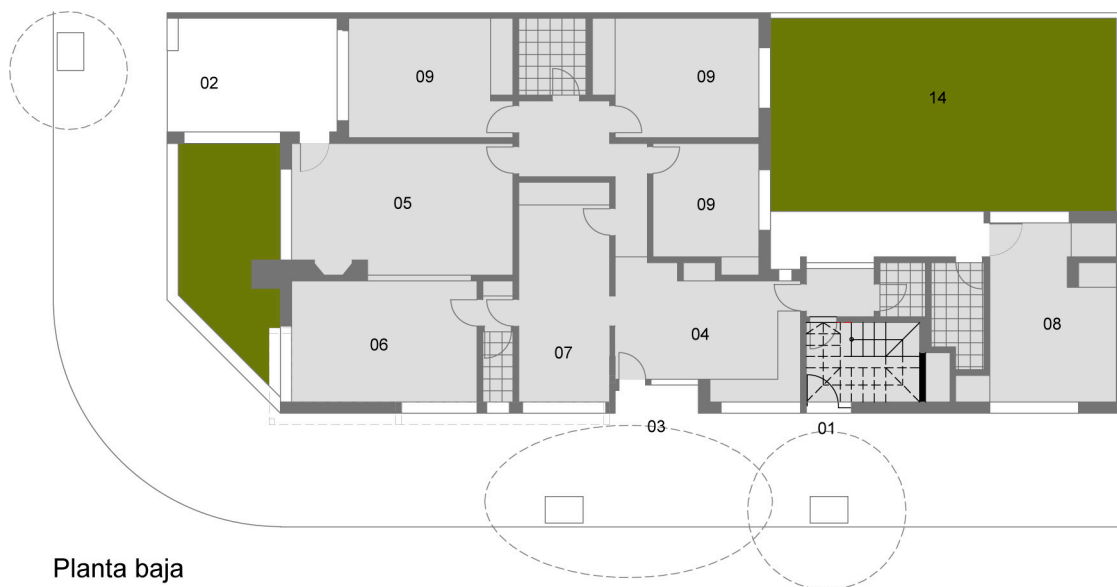
(Página anterior)

Plano 24: Proyecto Ma Vlast I (2007) 233 m². Nueva Córdoba anexa. Autora Sara M. Boccolini.

(Esta página)

Plano 25: Proyecto Ma Vlast II (2009) 138 m². Nueva Córdoba anexa. Autora Sara M. Boccolini.

Ambos proyectos son intervenciones de microdensificación desarrollados en la imagen 27 en página 276, Historia de una casa.



Planta baja



Planta alta

Referencias

- | | |
|---|-------------------------|
| 01. Ingreso a departamento y laboratorio | 08. Garage |
| 02. Ingreso ppal. a vivienda original | 09. Dormitorio |
| 03. Ingreso de servicio a vivienda original | 10. Dormitorio en suite |
| 04. Cocina | 11. Estar-comedor |
| 05. Estar | 12. Laboratorio |
| 06. Comedor | 13. Terraza |
| 07. Estudio | 14. Patio con asador |

- Superficie cubierta interior
- Muros de la nueva intervención
- Muros de la edificación existente
- Superficie parqueizada



Fachada

Plano 26: Ph Bono-Sosa (2012) 176 m². Crisol Sur. Autora Sara M. Boccolini.

Los usuarios del proyecto son una pareja joven con dos hijas. Necesitaban una vivienda en el barrio donde viviera la madre de uno de ellos, por lazos afectivos y de codependencia cotidianos. Los ahorros propios no eran suficientes, y un crédito subsidiado no bastaba para comprar un inmueble existente en el mismo barrio. Se eligió construir sobre la vivienda de su madre -previa verificación estructural-, haciendo coincidir los muros nuevos con los muros existentes de la vivienda original (de 1965), pero adaptando la tipología funcional a los requerimientos específicos de sus habitantes. Se agregó un laboratorio-taller semidependiente de la nueva vivienda, también en la planta alta. Por razones económicas y estructurales, la cubierta nueva es inclinada, y tiene una estructura liviana, metálica, terminada con chapa de acero.

Regeneración de la condición urbana

Al aumentar la intensidad y diversidad de usos en el tejido, la trama reticular anodina revela una de sus fortalezas: la escala de las calles y manzanas, sumada a la cantidad de parcelas por manzana, lo que permite la posibilidad de múltiples situaciones individuales sucediendo en un área que puede cubrirse fácilmente a pie). Esto lo asemeja a los trazados de las ciudades consideradas más *amigables con los peatones* y proclives a generar encuentros e intercambios frecuentes y diversos (Rueda, 2014b; Gehl, 2011; Jacobs, 1961; Alexander, 1987). Además, las posibilidades aumentan exponencialmente cuando se estudian junto a procesos de fraccionamiento de parcelas y posterior aneación de fracciones.

Esta condición “amigable con el peatón” emerge precisamente a partir de la diversificación de usos y actividades en el tejido, que estimulan los recorridos internos en el barrio. El obstáculo que significa la zonificación excluyente es superado; la proximidad entre unidades diferentes incrementa la cantidad de intercambios fortuitos aleatorios, y emerge una estructura abierta de potenciales actividades y relaciones humanas en la microescala. Esta red, reforzada y ampliada en el territorio y en el tiempo, incrementa exponencialmente la posibilidad de generar sinecismo (Rueda, 2015, 2014a, 2004; Salingaros, 2005: 12; Mumford, 1945: 317), y está basada directamente en la diversidad de los agentes y actividades involucrados.

(Páginas siguientes)

Imagen 27: Historia de una casa

Narración de sucesivas intervenciones de microdensificación llevadas a cabo por cuatro generaciones de una familia en parcelas contiguas de Nueva Córdoba anexa.

Fuente: Boccolini (2013).

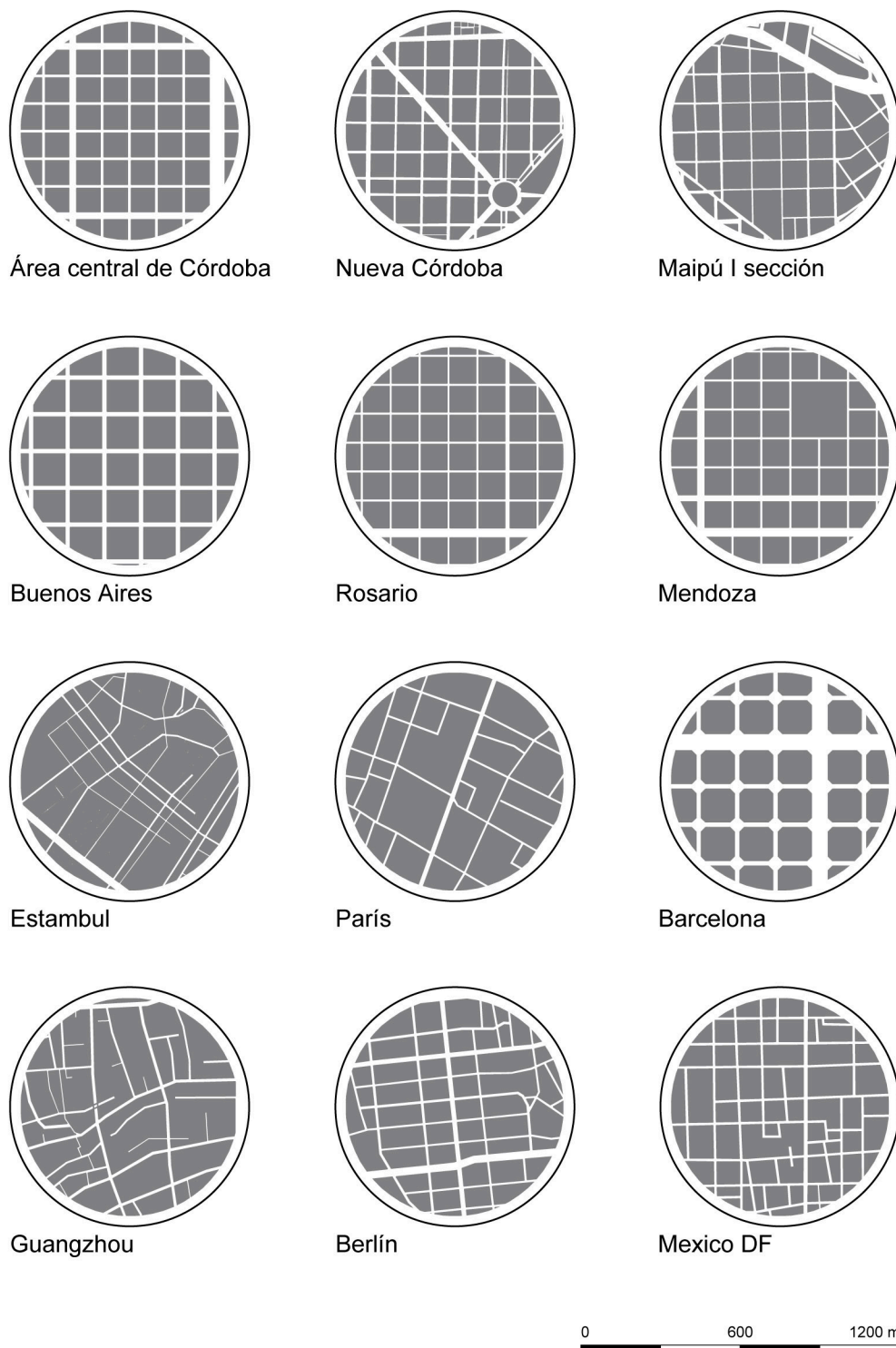
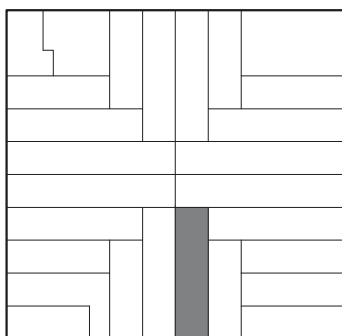


Imagen 26: Comparación entre trazados típicos de barrios pericentrales, de Córdoba, de las principales ciudades argentinas y de las principales ciudades peatonales

Cada muestra incluye el área que puede alcanzarse en 10 min de caminata cualquiera de sus bordes. Se verifica la semejanza -si bien no la geometría o el ancho de las vías- en la escala de los nodos de la red en los barrios pericentrales (en este caso, Maipú sección I), el área central de Córdoba y sus extensiones (Nueva Córdoba), y el área central de las principales ciudades argentinas, todos basados en el trazado colonial español. También se verifica la similitud con las áreas centrales de las ciudades que tienen el mayor porcentaje de traslados a pie, a nivel mundial.

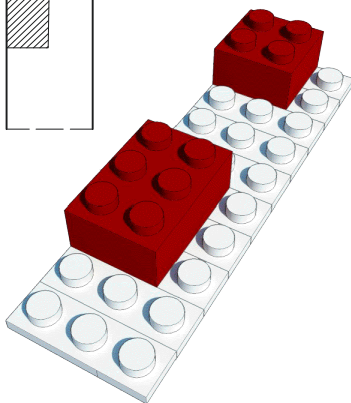
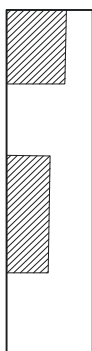
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012), Google Maps (www.maps.google.com.ar) y ARUP (2016).

1929

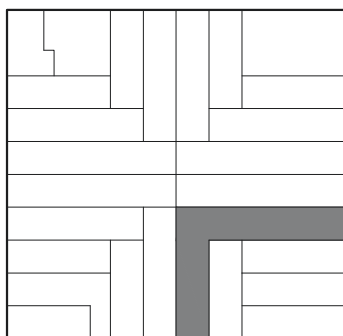


**2 unidades
viv+com
simbióticas**

Al comienzo, sobre una parcela se instala la vivienda familiar, que consistía en una casa tipo chorizo con dos habitaciones (un dormitorio y un salón-cocina, más baño al fondo). Se agregaron al fondo de la parcela las instalaciones de un precario taller de carpintería, al que se accedía desde la calle a través del patio.



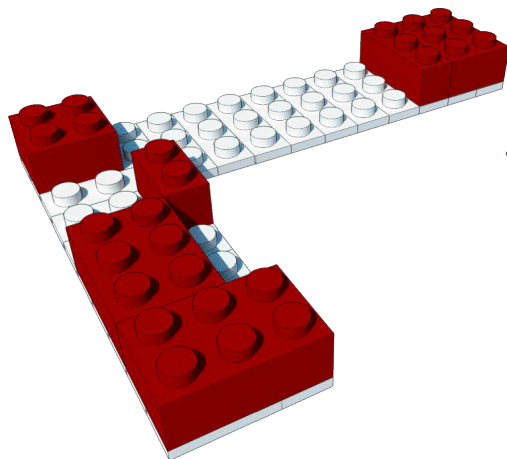
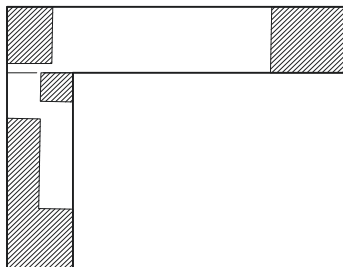
1950



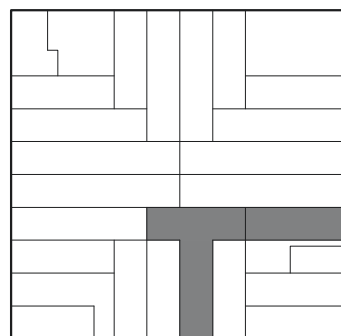
**3 unidades
injertos interdependientes
multiplicación de unidades**

A medida que los hijos se hicieron mayores, se construyeron más habitaciones: un dormitorio para la hija mujer y un salón para las visitas, más garaje sobre el frente del lote (que servía también de acceso al taller); la nueva fachada de la casa se realizó con el estilo racionalista de moda en esa época, sin conexión con el estilo italianizante de la construcción original. El dormitorio de los hijos menores se hizo entre la casa y el taller de carpintería, con cierto grado de independencia.

El hijo mayor, al casarse, compra -con ayuda de sus padres- el terreno colindante con frente a otra calle y realiza allí su casa, pero las instalaciones del taller de carpintería, que han aumentado en superficie y complejidad -10 empleados- sirven de conexión entre las dos viviendas.

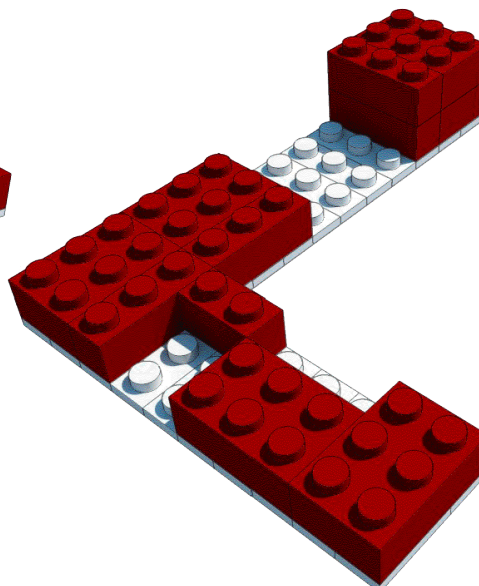
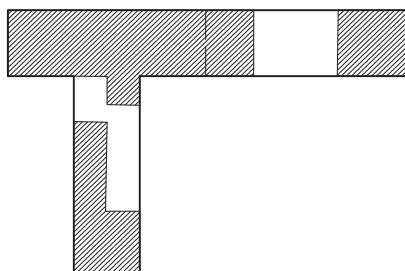


1957

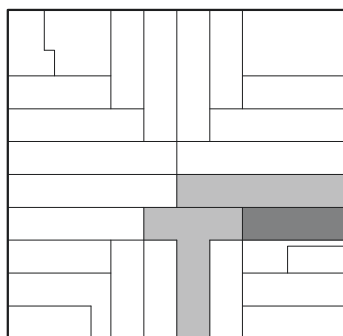


**3 unidades
apilamiento
esqueje funcional**

El hijo mayor, cuya casa era del tipo cajón, con garaje, en un primer momento sólo edificó la planta baja (salón-cocina y una habitación), y después de algunos años agregó la planta alta, completando el proyecto con tres dormitorios y terraza. La casa, tanto en tipología como en lenguaje era típicamente racionalista, de acuerdo a la tendencia de la época. El taller de carpintería tiene ahora acceso a la calle por el garaje de esta casa, al retirarse el padre del negocio. La superficie destinada a taller ocupa la mayor parte de la parcela.



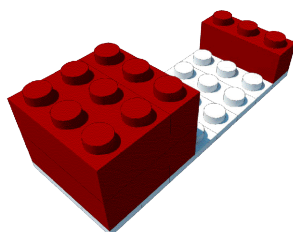
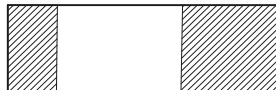
1990



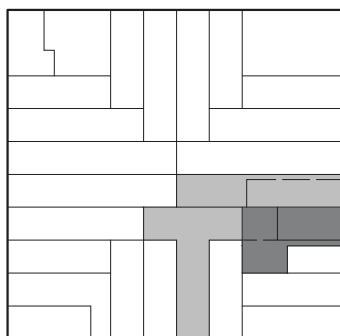
**2 unidades
viv+viv
prótesis funcional
interdependiente**

La casa es la residencia del hijo mayor y su familia. Al morir, se decide que la ocupará la familia de su hijo, y se vende la casa originaria con el taller de carpintería, separándolos definitivamente de esta vivienda. La viuda ocupará una casa nueva, construida en el patio de la casa que ahora ocupa su hijo, para tener una relación directa con la familia de éste.

La casa originaria y el taller de carpintería se refuncionalizan como hogar de ancianos. Unos años más tarde (2005), alquilan la parcela vecina como extensión del hogar, con salida por otra calle (señalado en la manzana con un tono gris más claro).



2007



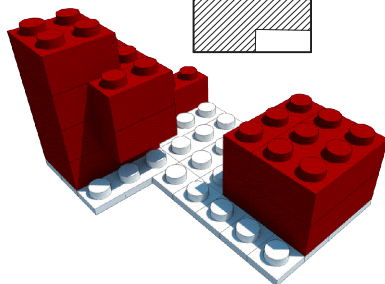
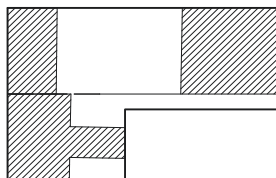
**5 unidades
esqueje funcional
apilamientos
relleno del centro de manzana
multiplicación de
unidades independientes**

Se compran los dos lotes contiguos a la casa. Son dos parcelas producto de una subdivisión por una sucesión, por lo que una tiene un frente a la calle -angosto- y está ocupada por una vivienda de tipo chorizo mientras que la otra parcela, ubicada en el corazón de la manzana, accede a la calle a través de un estrecho pasillo y está desocupada.

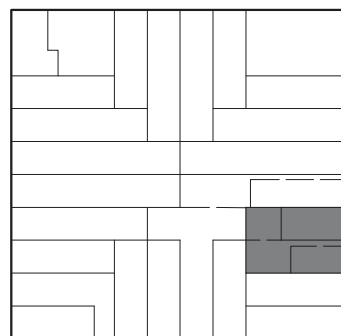
Se decide realizar con los ahorros familiares dos departamentos en el corazón de manzana -respetando la normativa-, pero antes de que acabe la obra la planta baja del proyecto, pensada como quincho tanto de los departamentos como de la casa principal se transforma en un departamento más, para ganar rentabilidad y eliminar gastos comunes de mantenimiento.

La obra también permite realizar un acceso a la calle desde la casa de la viuda, a través del pasillo, para ganar independencia. Al morir ésta, el departamento es separado de la casa principal con un muro -que divide el patio- y es destinada a la renta, junto con los tres departamentos nuevos. El pasillo no ha permitido agregar cocheras -tiene 1.60m. de ancho-

El hogar de ancianos deja de alquilar la parcela vecina. Esta parcela se subdivide tal como se indica en la manzana con línea de trazos, para repartir la propiedad entre primos herederos de la propietaria original. En una de las parcelas resultante (ubicada en el centro de manzana) se realizan tres departamentos.



2010



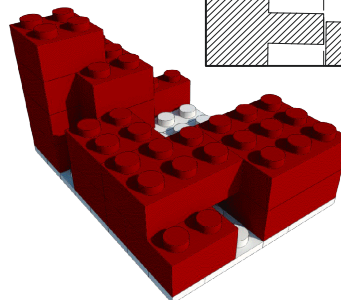
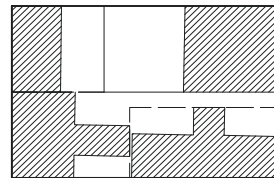
**8 unidades
viv+viv+viv+viv
multiplicación de
unidades independientes**

La casa chorizo de la parcela frentista recientemente adquirida por la familia se transforma en tres departamentos. Además, como la parcela es tan pequeña (7.8x15m.) y el retiro verde junto con la vereda (3 y 1m. respectivamente) harían perder una superficie constructiva considerable (7.8x4=31.2m2, el 26% del lote) se resuelve realizar el trámite que declarará la facha patrimonio del barrio a conservar, por lo que se gana esa superficie definitivamente (se elimina el peligro de que la municipalidad obligue a demoler por no respetar la línea de edificación, aunque por exceder el número de viviendas se aparta definitivamente del marco normativo)

La superficie ocupada por esta nueva intervención no aumenta la que ocupaba la casa chorizo original, pero aumenta las unidades funcionales.

El muro que separaba las parcelas se suprime, creando un patio de acceso a los siete departamentos (la casa de la viuda, los tres departamentos del corazón de manzana y los tres agregados recientemente).

La imposibilidad de realizar cocheras ha sido una dificultad para lograr mayor rentabilidad, así como el hecho de ser todos tipologías de 1 dormitorio. Sin embargo, la existencia de terrazas individuales, la gran superficie cubierta propia y la imagen del conjunto ha sido una ventaja comparativa en el mercado de los alquileres. El no poder realizar la subdivisión en propiedad horizontal no es problema por el momento, al ser propiedades destinadas a la renta familiar. En la actualidad, uno de los departamentos es residencia de la hija mayor de la familia, y también su estudio profesional.



Inversiones en microdensificación

El gráfico 43 compara la rentabilidad de una intervención en microdensificación con otras inversiones posibles en una parcela individual promedio de la ciudad. A modo comparativo, se repiten los valores del gráfico 26 en la columna (1) (inversión en la renovación de una parcela con una torre de departamentos en áreas centrales) y las columnas (2) (inversión en una parcela periurbana y construcción de una vivienda unifamiliar de 120 m²).

Pero a diferencia del gráfico 26, en las columnas (3) y (4) se muestra la inversión en un barrio pericentral y uno en el área intermedia de Córdoba¹ para una intervención de microdensificación. Se determina el costo de las mejoras teniendo en cuenta que se ha refaccionado la construcción original de 216 m²² y se ha construido superficie cubierta nueva sólo hasta completar el FOT permitido en la zona (144 m² adicionales)³. Debido a la importancia de la refacción a realizar (que incluye instalaciones y terminaciones, además de ajustes en la estructura existente), se considera un costo para la refacción de 60% del costo oficial para construcciones nuevas. La intervención resulta en 360 m² cubiertos (aproximadamente 3 departamentos de 1 dormitorio y 3 de 2 dormitorios con terrazas y patios), cuyo valor de mercado es de US\$1.600/m² para los barrios pericentrales y US\$1.400/m² para barrios en el área intermedia⁴.

Este gráfico demuestra la gran rentabilidad de las intervenciones de microdensificación. En los barrios pericentrales alcanza el 26% de la inversión total; en áreas intermedias llega hasta el 60%. Sin embargo, estos números deben articularse con la dificultad de encontrar compradores con recursos -e interés- suficientes para adquirir la totalidad de los departamentos resultantes en una parcela, debido a la imposibilidad técnica de subdividir en propiedad horizontal las diferentes unidades debido a la informalidad de la intervención⁵. Además, en el caso de los barrios en áreas intermedias, debe incorporarse en el cálculo la falta de competitividad con respecto a los departamentos ubicados en áreas mejor localizadas y urbanizadas, que concentran el interés de los inversores. Si se destinaran a la venta, la dilatación temporal entre la realización de la inversión y la venta reduciría el porcentaje de ganancia efectiva. Sin embargo, en el caso de destinar las unidades a la renta, las dificultades prácticamente desaparecen, y su rentabilidad supera a la de departamentos de áreas centrales (Boccolini, 2013).

(Página siguiente)

Gráfico 43: Análisis comparativo de inversiones inmobiliarias en una parcela individual, de acuerdo a su localización en el territorio en Córdoba

El gráfico se construye con base en los gráficos 21, 25 y 26. Se ha tomado como referencia una parcela de 360 m², valores del suelo (sin mejoras), y el costo de la construcción oficial y precios de mercado correspondientes al último trimestre del año 2015.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016), con base en el procesamiento de datos recogidos en el relevamiento del mercado inmobiliario (encuestas a inmobiliarias y propietarios, consulta en portales inmobiliarios y publicaciones periódicas); datos citados en Lucca et al. (2014: 30-31), datos producidos por la investigación "Valores del suelo en América Latina" del Lincoln Institute (goo.gl/1jFf5) y de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba (www.estadisticas.gob.ar).

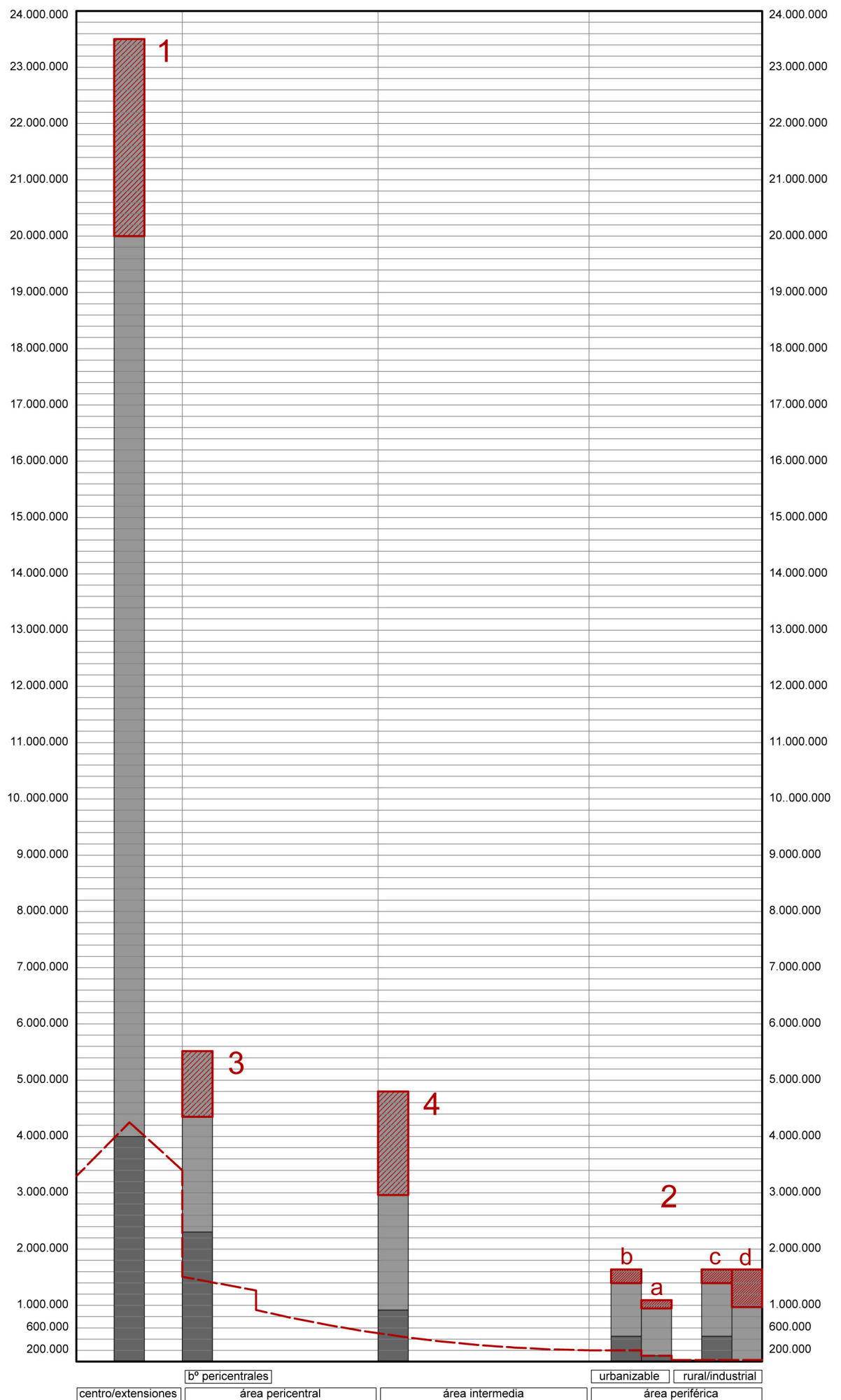
1 Según clasificación hecha por el Plan Director Córdoba 2020 que puede verse en el plano 02 en página 33.

2 Esta superficie se determina en el relevamiento realizado que determina sólo un 60% de aprovechamiento de la superficie edificable permitida en los barrios pericentrales, como se explica más arriba.

3 Para una parcela de 360 m², y FOT=1.

4 Según los valores del gráfico 24 en página 208, el valor de venta para departamentos en áreas centrales es de US\$2.000/m² en el mismo período.

5 En la práctica se recurre a las moratorias ya mencionadas, que permiten formalizar la situación de las distintas unidades en la parcela y subdividir las en propiedad horizontal. Pero no se conoce con fecha cierta la implementación de estas oportunidades de formalizar las intervenciones, por lo que no pueden considerarse en esta valoración.



Por otro lado, la gran complejidad en el proyecto, desarrollo y gestión de estas intervenciones desalienta a los grandes y medianos desarrollistas de la ciudad. Las intervenciones de microdensificación son complejas: durante la etapa de refacción pueden surgir imprevistos por desconocer las condiciones de la construcción original; una obra en una parcela ocupada complica la logística de tareas y movimiento de materiales y maquinaria; no es posible normalizar procedimientos para hacer más eficiente la construcción; la complejidad de la obra sumada a la poca capacitación del personal por lo general alarga los tiempos de trabajo y aumenta los costos, o genera cambios en el proyecto durante la construcción. Debido a esto, son raros (aunque no inexistentes) los pequeños desarrollistas que invierten en una propiedad en los barrios pericentrales para microdensificarla.

Debido a estas particularidades es que el fenómeno conserva su dinámica emergente, de pequeños inversores individuales (o familias) que ya poseen la propiedad de la tierra como capital e invierten sus ahorros en las intervenciones, sin financiamiento público o privado. Sólo si se tiene la propiedad de una parcela y los recursos propios suficientes para llevar a cabo esta inversión, y no le es necesario vender inmediatamente luego las unidades (en bloque o por separado), destinándolas a la renta -y posiblemente en un futuro a mediano o largo plazo, subdividir las y venderlas- las intervenciones de microdensificación son altamente rentables, a pesar de tener poca liquidez. De acuerdo a las entrevistas realizadas a los propietarios de estas intervenciones, por lo general no hay una intención de los propietarios de desprenderse de la propiedad del suelo, sino revalorizarla y acaparar la *renta latente o potencial*.

Capitalización de un bien no capitalista Creación de nuevo suelo urbano

En el contexto local hay una contradicción naturalizada, que consiste en invertir en la propiedad de la vivienda para “capitalizar recursos”, aun cuando la vivienda familiar es un bien no capitalista por definición: el suelo urbano, un “bien-capital”, sale del mercado al convertirse en un bien patrimonial, ya que es un bien con un valor de uso que no otorga ingresos (Topalov, 1979: 101 y ss.). En tanto que esa propiedad es destinada a su vivienda, los propietarios del suelo de los barrios pericentrales -al igual que la abrumadora mayoría de propietarios de vivienda en el contexto local- son “propietarios no-capitalistas” (Topalov, 1979: 125-132).

A esto se suma que, en el caso particular de los barrios pericentrales, los propietarios/habitantes del barrio, incluso habiendo obtenido su vivienda a través del financiamiento público o privado, ya han reembolsado su crédito y disfrutan actualmente del beneficio de la “vivienda gratuita”, en un momento en que se ha abandonado la vida activa (residentes originales) o se ha heredado la vivienda comprada por la generación anterior.

“El precio de los inmuebles antiguos llegará a ser, progresivamente, completamente independiente de sus condiciones originales de producción. El capital inmobiliario rentista no será más un capital-mercancía en proceso de circulación, sino que un capital ficticio: el precio ya no estará determinado por el valor o por el precio de producción de la mercancía de la cual asegura la circulación; va a resultar del derecho de apropiación sobre la plusvalía socialmente producida, que da a su propietario la propiedad del inmueble locativo. Es por esto que la propiedad rentista de un inmueble antiguo es comparable a la propiedad de una acción o de cualquier otra forma de capital ficticio” (Topalov, 1979: 90).

Este capital ficticio y no-capitalista está latente en la mayor parte de la ciudad construida: las áreas intermedias y, por supuesto, los barrios pericentrales.

En el caso de construcción de otra unidad funcional para algún integrante de la familia, la inversión se produce con el objetivo de satisfacer una necesidad directa (espacio-funcional) y no de generar un producto rentable en el mercado: no se separa la producción del consumo; en esa situación no se transforma la vivienda en mercancía (Topalov, 1979: 99).

Pero en la microdensificación para la renta o venta, el suelo transforma de un bien con simple valor de uso en un bien-capital (Engels, [1872]1942). Los propietarios realizan una valorización capitalista de su patrimonio del suelo (su capital individual) transformándolo en capital productivo. Literalmente crean nuevo suelo urbano, convirtiendo a los propietarios en beneficiarios únicos y directos de las mejoras producidas, es decir, de la sobreganancia localizada¹ producto de la renta del suelo urbano y de la renta inmobiliaria.

En este sistema de producción de suelo urbano, a diferencia de cuando el desarrollista inmobiliario no es el propietario inicial de la tierra,

“(...) el capital urbano queda como un elemento dependiente de la propiedad del suelo, un medio para valorizar el patrimonio. No hay entonces un conflicto entre un capital que se quiere invertir y una propiedad del suelo que se resiste. Pero, al mismo tiempo, la producción está limitada por los recursos disponibles por el propietario, lo que resulta en un bajo nivel de producción” (Topalov, 1979: 104).

El valor del suelo de la parcela no incidirá en la inversión de microdensificación de la misma forma que en los procesos capitalistas de urbanización, encuadrándola en una lógica “pre-capitalista” (Topalov 1979: 101-134). Esto explica la dificultad para analizar y comprender la emergencia y difusión de estas intervenciones según los modelos teóricos de los procesos de renovación y revitalización formales difundidos en el contexto académico local, como podría ser el modelo de *Rent Gap* (Smith, 1987).

Debido a estas particularidades, las intervenciones de microdensificación -en las condiciones actuales- tampoco podrán alcanzar la magnitud de las intervenciones que se llevan adelante en otras partes de la ciudad, o atraer a grandes inversores y desarrollistas. En el caso de que las intervenciones de microdensificación pudieran ser formalizadas -por lo tanto, subdividirse las distintas unidades en propiedad horizontal-, tampoco se modificarían las condiciones iniciales de la inversión, ya que la formalización es un proceso posterior a ella. Se mantiene el impedimento práctico para que desarrollistas inviertan en el proceso y hagan más eficientes (rentables) las intervenciones, acelerando la transformación del tejido.

La limitación relativa de los recursos disponibles también explica la tendencia de las intervenciones de microdensificación a aprovechar la construcción existente adaptándola en lo posible al nuevo proyecto, contradiciendo la lógica del mercado formal local de mayor escala que donde la mayor rentabilidad se logra en intervenciones de renovación total del tejido existente.

Son estas condiciones definidas por la lógica particular de capitalización patrimonial de los habitantes de los barrios pericentrales las que determinan que sea un proceso de empoderamiento de pequeños agentes propietarios que se transforman en microdesarrollistas urbanos, diversificando y descentralizando el desarrollo urbano. Esas condiciones son también las que restringen este proceso en su escala e impacto en el tejido construido; prima la progresividad, la adaptabilidad y la revitalización y readaptación en lugar de la renovación a gran escala con nuevos patrones de tejido urbano: estas características no dependen de condiciones estructurales como la capacidad de carga del

1. Que además se realiza en uno de los momentos más importantes para la generación de sobreganancia: la creación de suelo urbano y el cambio de uso o edificabilidad, como se desarrolla en los gráficos 22 y 26.

sistema o la eficiencia integral en el uso de recursos materiales, sino en las condiciones individuales de eficiencia de cada agente que interviene en la microdensificación.

Por otro lado, aunque hay una descentralización de los agentes productores de desarrollo urbano, se mantiene la lógica de acumulación de los beneficios: a pesar de que el éxito de las intervenciones depende fuertemente de las economías de aglomeración y urbanización producto del desarrollo de la sociedad en conjunto, ésta no recupera nada de la plusvalía creada a través de este proceso, o del nuevo suelo urbano que se incorpora a la ciudad¹.

Microdensificación e inquilinización

El éxito de las unidades habitacionales producto de la microdensificación en los barrios pericentrales -en el que concuerdan tanto propietarios como agentes inmobiliarios y los mismos inquilinos- está basado en sus ventajas comparativas con respecto al resto de las opciones en el mercado de alquileres local. Como se desarrolló anteriormente, las desventajas de la congestión y escasa superficie disponible en unidades habitacionales de áreas centrales y sus extensiones se contraponen a las mayores superficies propias y la flexibilidad espacial y funcional de las unidades generadas con microdensificación, a las que se suma la mayor calidad ambiental de los barrios pericentrales. Con respecto a las desventajas de la localización y accesibilidad de alternativas periurbanas, se cuenta con la buena localización y accesibilidad urbana intrínseca a su condición pericentral -aunque en este caso sí deba resignarse la cantidad de superficie cubierta y parqueada propia-. Finalmente, los gastos extras (impuestos inmobiliarios, tasas, servicios básicos, gastos de mantenimiento de espacios comunes²) son muy inferiores al resto de las ofertas de vivienda colectiva o agrupada.

Sin embargo, las ventajas comparativas no reducen las desventajas generalizadas del mercado de alquileres para con los inquilinos, que van desde la dificultad de cumplir los requisitos impuestos por los propietarios para alquilar (ofrecer otros inmuebles como garantía, demostrar cierto nivel de ingresos) hasta la duración máxima de dos años de los contratos de alquiler, luego de los cuales se deben renegociar los términos nuevamente. Hasta el momento, el análisis de las intervenciones de microdensificación no señala ninguna característica intrínseca que cambie las condiciones del mercado de alquileres local.

Nuevos vecinos

De acuerdo a las fuentes consultadas en esta investigación, hay consenso en cuanto a la diversificación de la población a través de la microdensificación: no se identifica un “usuario típico” o una “familia típica” que haga uso de estas nuevas unidades habitacionales. Los nuevos hogares abarcan todas las nuevas estructuras que emergen en las últimas décadas y los rangos etarios a partir de los 15 años.

1 Aunque puede hacerlo indirectamente, con un padrón catastral que trabaja con relevamientos independientes del padrón de obras privadas, es un recupero muy inferior a los costos sociales que supone su integración a la estructura urbana, incluso a los beneficios económicos de los agentes que desarrollan estas intervenciones. También puede considerarse que se apropia en cierto modo de una parte de la ganancia en la medida en que se reduce el déficit habitacional.

2 Las intervenciones de microdensificación no suelen contar con *amenities*, superficie parqueada, ni equipamiento de mantenimiento costoso -como ascensores, cisternas, etc.-.

Pero esta diversificación se limita a los estilos de vida, estructuras domésticas, actividades laborales y edades; la nueva población pertenece casi exclusivamente a la misma clase media que ya habitaba el barrio, debido a las restricciones que los propietarios imponen para el alquiler de las unidades. Si bien puede apreciarse mayor acceso de la “nueva clase media asalariada”, sigue predominando la población de la clase media profesional/autónoma.

La nueva población que se instala en los barrios pericentrales no tiene una demanda de vivienda en el sentido de demanda neta insatisfecha, sino una demanda latente de hábitat urbano con ventajas cualitativas y cuantitativas en cuanto a localización, renta del suelo, accesibilidad, funcionalidad y espacialidad, que justamente satisfacen las unidades habitacionales producto de la microdensificación.

De acuerdo a las entrevistas a vecinos y agentes inmobiliarios de estos barrios, los usuarios de las nuevas unidades eligen los barrios pericentrales mayormente por dos razones: un integrante del hogar es “nacido y criado” allí, o por la accesibilidad al resto de la ciudad -principalmente el área central, la universidad y principales polos de servicios urbanos- de cada uno de los barrios pericentrales en particular. El origen de los “recién llegados” suele ser otro barrio en el área intermedia de Córdoba, pero siempre en el mismo cuadrante al que pertenece el barrio pericentral de destino.

Los barrios pericentrales no son elegidos como un destino “genérico”, sino que cada barrio pericentral evitará la expulsión de parte de su propia población, y atraerá nuevos pobladores de su mismo cuadrante urbano¹. Esto se fundamenta principalmente -aunque no exclusivamente- en la posibilidad de mantener y reforzar los lazos de cooperación e interdependencia cotidianos con otros hogares con los que se comparten lazos de parentesco. La ubicación en los barrios pericentrales significa una “ganancia en la localización” para la mayoría de los agentes consultados².

Vecinos originales

La diversificación sociodemográfica, al igual que la intensificación del uso del espacio público, apareció en algunas entrevistas en forma de queja de los vecinos con mayor antigüedad en el barrio. Sin embargo, no está desencadenada específicamente por la microdensificación, ni por las condiciones de vida a las que responden las nuevas tipologías, tampoco por la mayor densidad habitacional. El malestar parece ser generado por un componente subjetivo de rechazo a los “recién llegados”, en contraposición a los “nacidos y criados” en cada uno de estos barrios³, que, por otra parte, no ocasiona conflictos significativos.

1 Esto evidencia un proceso de *nomadismo urbano por sectores* que, aunque emerge en el procesamiento de datos que se realiza en esta tesis, debe ser verificado en futuras investigaciones, completando y contrastando la información disponible.

2 Este punto se presenta en forma excesivamente breve, de acuerdo a su rol dentro del argumento central de esta tesis. Sin embargo, se reconoce que la movilidad residencial urbana en Córdoba y en Argentina es un tema que merece ser desarrollado en futuras investigaciones. Como referencia de estudios sobre la movilidad residencial en barrios de clase media argentina, es interesante el desarrollo teórico que realiza Mercedes Di Virgilio (2007) -ver también Ramírez, 2016- y el estudio del caso del barrio Caballito en Buenos Aires realizado por Natalia Cosacov (2015, 2014), que profundizan el análisis cualitativo de este tema.

3 Esta contraposición entre “nacidos y criados” y “recién llegados”, aunque es un tema ampliamente estudiado en contextos como el europeo, en el contexto local parece limitarse a las pequeñas comunidades de la Patagonia argentina (Matossian, 2015; Bustos, 2014; Rincón Gamba, 2012), que evidencian el conflicto entre nativos, migrantes internos, europeos y chilenos -un ejemplo es la película *Nacido y criado* (Trapero, 2006). En contextos urbanos, no parece ser un vector de conflicto en los estudios de movilidad (aunque si se reconocen ambas categorías como variables de análisis, ver los citados estudios de Natalia Cosacov).

Los mayores conflictos que los vecinos “originales” plantean con respecto al proceso específico de microdensificación son, en primer lugar, sobre la falta de capacidad de las infraestructuras y servicios públicos existentes; en segundo lugar, la necesidad de proteger el valor inmobiliario de barrios residenciales evitando la instalación de actividades no residenciales -que provocan ruidos, olores, polución¹-. Este último punto es discutible frente al argumento expuesto a lo largo de esta investigación que demuestra que los barrios BR/MF/BD tradicionales están perdiendo valor en el mercado frente a otras zonas -lo que es confirmado por declaraciones de desarrollistas, inversores y agentes inmobiliarios que coinciden en que las zonas residenciales más valorizadas son las que se encuentran precisamente cerca de áreas de servicios diversos-.

Por otro lado, el primer punto, referido a la capacidad de carga de la estructura, se apoya en los frecuentes colapsos de las redes viales y de servicios (electricidad, agua, desagües) que sufre la ciudad. Sin embargo, como se ha desarrollado anteriormente, el crecimiento extensivo de baja densidad no evita el colapso de las redes sino que lo agrava, sobre todo en una ciudad cuya estructura es altamente centralizada como es el caso de Córdoba.

Por último, los vecinos manifiestan perjuicios directos a su bienestar o a su propiedad, resultado de ruidos molestos, edificaciones que arrojan sombra a sus patios, o daños producto de las obras ejecutadas sin medidas de seguridad o sin respetar las normas de construcción, aunque estos problemas se repiten para cualquier tipo de construcción nueva, y no es exclusivo de intervenciones de microdensificación.

Microdensificación emergente como alternativa de revitalización urbana de los barrios pericentrales de Córdoba

La microdensificación es un proceso que emerge por la especificidad de los barrios pericentrales y es exitosa precisamente por sus circunstancias: tejido blando disponible, pero de gran calidad material que puede refuncionalizarse; propietarios con recursos suficientes para realizar una inversión que asegure unidades funcionales de calidad habitacional; unidades resultantes que resumen las ventajas de su localización y calidad urbana compensando el ajuste de superficie propia, por lo que son sumamente competitivas en el mercado de alquileres; multiplicación de la superficie construida sin cambiar la escala del tejido urbano ni las condiciones ambientales del barrio.

Como proceso emergente, demuestra la capacidad de autoorganización y adaptación de un sistema complejo lejos del equilibrio y abierto a su entorno; se desarrolla de acuerdo a la capacidad de cada propietario de acceder y procesar información del contexto, relacionarla con sus propios intereses y gestionar medios y recursos disponibles a su favor.

Aunque hay procesos de generación de nuevas unidades en parcelas de BR/MF/BD en el área intermedia y periférica de la ciudad, no se repiten las mismas condiciones de los barrios pericentrales; en esas áreas se siguen las lógicas de los procesos descritos para ciudades como Lima (Zolezzi et al., 2005) y Santiago de Chile (Ortiz & Velázquez, 2004)². A diferencia de estas áreas, la microdensificación no se limita a la producción de hábitat para la subsistencia, sino que capitaliza cada patrimonio individual, creando

1 Estos puntos se repiten casi literalmente en las investigaciones sobre el programa de redensificación de México DF en cuanto a las reacciones de los vecinos (de Alba González, 2009; Zamorano, 2005).

2 Estas referencias se analizan en el capítulo 03.

nuevo suelo urbano que ingresa en el mercado inmobiliario diversificando los agentes productores de ciudad; no sólo provee de hábitat a las nuevas generaciones de propietarios del barrio, sino que atrae a nueva población de otros sectores urbanos y otras pautas culturales; las nuevas actividades no residenciales tampoco se limitan a micro emprendimientos de subsistencia, sino que son actividades productivas de pequeña y mediana escala con impacto sectorial y urbano, de mediana complejidad, lo que significa una transformación radical del modelo BR/MF/BD.

Según el escenario tendencial planteado en el capítulo anterior, la microdensificación es sólo uno de los posibles procesos de desarrollo de los barrios pericentrales. Otra alternativa muy posible es la pauperización y vaciamiento, seguida de proyectos de revalorización con aumento de la edificabilidad e inversiones públicas, que indefectiblemente conducirán a un proceso de renovación con alta densidad y patrones segregados, y cuyos beneficios serán capitalizados exclusivamente por los propietarios del suelo y los grandes desarrollistas, expulsando a la población de medios y bajos recursos cada vez más lejos. La infraestructura de redes operará (como ocurre hoy en los barrios pueblo densificados) con colapsos periódicos, mientras que el equipamiento urbano existente será renovado (por ejemplo, servicios destinados a población de gran poder adquisitivo) o sólo utilizado por personas de otras partes de la ciudad (por ejemplo, equipamiento de carácter social -escuelas y hospitales públicos-).

Sin embargo, hasta el momento la microdensificación se muestra como un patrón de revitalización alternativo al modelo de distensión urbana basado en la dicotomía entre la macrocefalia y la contraurbanización periurbana: aprovecha las ventajas de la urbanización, aglomeración y escala sin alcanzar situaciones de colapso. Pero existe la posibilidad de que el proceso de microdensificación se concentre cada vez más en maximizar la rentabilidad de los propietarios, disminuyendo la calidad habitacional de las intervenciones y por lo tanto, la calidad ambiental y espacial de estos barrios.

Es evidente que la microdensificación se encuentra en una etapa incipiente, en la que su potencial sólo puede ser intuido, ya que aún no tiene un impacto significativo en la estructura urbana. Lo mismo ocurre con sus limitaciones. La revitalización por microdensificación tiene el potencial para alcanzar la capacidad de carga del sistema sin colapsarlo, pero es posible que también alcance niveles de densidad tal que las desventajas de la congestión y colapso de infraestructura superen los beneficios de la aglomeración. Los propietarios definen sus intervenciones con base en el beneficio inmediato y personal, principalmente de tipo económico y patrimonial. No se incluyen intencionalmente premisas como el uso eficiente de la infraestructura de redes, equipamiento y servicios públicos a escala urbana, ni la inclusión socioeconómica, ni promover la condición urbana. La microdensificación no es eficiente o sostenible en sí misma, sino que -debido a su escala y modo de actuación- incorpora premisas que son más eficientes y sostenibles que otros patrones de urbanización.

A continuación se propone un escenario futuro posible para los barrios pericentrales, con base en premisas que desarrollen el potencial de la microdensificación emergente para revitalizar la estructura urbana de los barrios pericentrales, a la vez que se minimizan o desalientan los aspectos perjudiciales del proceso.

Un escenario futuro posible en los barrios pericentrales

Este escenario parte de las condiciones estructurales detectadas en el análisis del proceso de microdensificación y de la ciudad en general. Se basa en el impacto de las transformaciones espaciales, funcionales, sociales, económicas, productivas y de gestión de las intervenciones de microdensificación para catalizar un cambio en el rol de los barrios pericentrales dentro de la estructura urbana. Debido al nivel de complejidad e incertidumbre del sistema urbano y regional de Córdoba, se plantea en un horizonte de mediano plazo, a 10 años a partir del último censo nacional de población (es decir, el 2020)¹.

Las premisas principales que estructuran este escenario son, en primer lugar, promover la intervención de los pequeños agentes detectados, evitando la concentración de las intervenciones en grandes agentes desarrollistas urbanos y promoviendo la permanencia de los propietarios del suelo. En segundo lugar, mantener el grano y la escala del tejido existentes, pero fortaleciendo el rol de los espacios públicos y comunitarios en la estructura espacial y funcional. Por último, promover la diversificación en la oferta inmobiliaria producida con las intervenciones, permitiendo la densificación y diversificación funcional y social, la generación de economías de escala y aglomeración y potenciando su rol dentro de la estructura urbana a nivel sectorial.

La microdensificación en los barrios pericentrales no implica un aumento de la superficie edificable, sino un cambio en las tipologías funcionales permitidas, incluyendo nuevos usos no residenciales (actividades de servicios a escala urbana y sectorial) y vivienda agrupada de media densidad (aumentando la cantidad de unidades funcionales por parcela), mientras que mantiene los mismos coeficientes de superficie edificable y ocupación de la parcela (FOS=0,6; FOT=1; altura máxima de 4 niveles -aproximadamente 11 m) constantes para todas las parcelas. El aumento de la cantidad de unidades por parcela debe evitar favorecer el rendimiento de parcelas muy pequeñas (como ocurre actualmente)², el rendimiento de parcelas de mayor superficie (favoreciendo el englobamiento de parcelas)³, o la producción de unidades cada vez más pequeñas para maximizar la rentabilidad de una intervención. Se proponen dos instrumentos de regulación posibles, complementarios entre sí: la cantidad de unidades máximas por parcela y la superficie mínima propia por unidad funcional, tal como muestran las tablas 07 y 08.

Estos se completan con condiciones de diversidad funcional para las unidades y para la intervención en general, como las de la tabla 09, y condiciones que promuevan diseños con espacios semicubiertos (galerías, quinchos, incluso cocheras⁴), por ejemplo, conta-

1 Si bien esta tesis fue terminada en 2017, los datos estadísticos -incluso el relevamiento de campo del fenómeno- en su mayoría datan del año 2010 -en ocasiones, hasta el 2012-, por lo que es más preciso plantear el escenario futuro con respecto a ese horizonte temporal.

2 Al tener un mínimo de dos unidades funcionales por parcela, sin importar su superficie, se favorece la subdivisión en parcelas cada vez más pequeñas -cada una ocupable con dos unidades-, para que en la misma superficie sea posible construir más unidades de vivienda. A pesar de existir dimensiones mínimas de frente y superficie de parcelas, la existencia de moratorias que formalizan estas situaciones fomenta este proceso. Como consecuencia, no sólo no se controla la densidad de unidades; las parcelas cada vez más pequeñas son cada vez más difíciles de ocupar manteniendo condiciones mínimas de habitabilidad.

3 De esta forma, no sólo se aumenta el rendimiento sino también la escala de la intervención. Se repite el mismo proceso de concentración de las intervenciones favoreciendo a grandes desarrollistas urbanos y la falta de competitividad financiera para pequeños desarrollistas o propietarios, que desisten de realizar estas intervenciones (Ver el caso de los procesos de renovación con patrones de alta densidad ya desarrollados anteriormente en este trabajo).

4 Si bien una premisa de sostenibilidad y eficiencia postula el reemplazo progresivo de los automóviles particulares con medios de transporte público masivo, bicicletas y movilidad peatonal, el automóvil particular es un elemento que no reducirá su presencia a mediano plazo. Los espacios para cocheras no sólo reducirán el espacio público ocupado con vehículos, sino que además, pueden ser refuncionalizados como espacio

bilizando sólo el 50% de las superficies semicubiertas para calcular el FOT. Esto promueve la aparición de espacios propios o compartidos intermedios, que además funcionan como reguladores climáticos en las condiciones locales¹. Además, puede promoverse la creación de pasajes internos en la manzana, favoreciendo las intervenciones que contemplen servidumbres de paso entre parcelas no frentistas a la misma calle, incrementando, por ejemplo, la altura permitida a 5 niveles y la superficie edificable en un 20%.

Tabla 07: Propuesta de cantidad de unidades funcionales por parcela según su superficie
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016).

Superficie	Cantidad de unidades
< 150 m ²	2
< 250 m ²	4
< 500 m ²	7
> 500 m ²	1 c/30 m ²

Tabla 08: Propuesta de superficie mínima propia por unidad funcional
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016).

Tipología	Superficie mínima
1 dormitorio / monoambiente	45 m ²
2 dormitorios	55 m ²
3 dormitorios	65 m ²
+ 3 dormitorios	15 m ² extra en total por cada dormitorio adicional

Tabla 09: Propuesta de diversidad mínima según cantidad de unidades
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2016).

Cantidad	Debe incluir
2 o más	2 m ² propios descubiertos o semicubiertos de uso exclusivo
3 unidades	1 unidad de 2 dormitorios
5 unidades	2 unidades de 2 dormitorios
	3 cocheras
7 unidades	3 unidades de 2 dormitorios
	4 cocheras

En caso de ocuparse la totalidad de la superficie edificable con intervenciones de microdensificación, puede aumentarse la cantidad de unidades funcionales de 56 unid/Ha² a 140 unid/Ha. Si se considera el promedio de 3,01 hab/hogar de los barrios pericentrales, esta situación de máxima microdensificación resulta en 422 hab/Ha. Esto superaría no sólo la capacidad de carga de la infraestructura, sino también los límites de sostenibilidad y eficiencia de la ciudad. Pero esa densidad debe considerarse como estimación límite máxima, pero no probable dentro de los parámetros actuales: si se considera la tendencia de los hogares a reducir su tamaño, por ejemplo hasta alcanzar los 1,78 hab/hogar de Nueva Córdoba, se alcanzan sólo 249 hab/Ha. Además, no todas las unidades se destinan a residencia, lo que reduce la densidad de población residente aún más.

semicubierto cuando no se ocupen con vehículos. Un resultado probable de esto serán intervenciones de planta baja libre destinadas a espacios semicubiertos propios de cocheras y asadores.

1 En Boccolini (2013) se desarrollaron en profundidad las premisas espaciales y funcionales a escala de proyecto arquitectónico que maximizan el potencial de estas intervenciones para diversificar la oferta habitacional y ser más pertinente con la demanda potencial detectada.

2 Estimado con base en la cantidad actual de parcelas y 2 unid/parcela permitidas.

Esa densidad máxima excede la capacidad de carga actual de la infraestructura urbana de 120 hab/Ha¹. Pero esta densidad máxima, prevista por la superficie edificable y unidades funcionales posibles, debe además articularse con el crecimiento poblacional esperado, y la población que podría migrar hacia los barrios pericentrales desde otras partes de la ciudad o la región.

Ya que la mayor parte de las unidades se destina al mercado de alquiler, si bien los nuevos hogares que se instalarán en las intervenciones de microdensificación serán variados, se concentrarán en los tipos que también predominan en los hogares inquilinos de la región: en principio, hogares jóvenes, unipersonales, biparentales, uniparentales con o sin hijos, multipersonales no familiares y extendidos, de pocos miembros. Esto diversifica una población compuesta mayormente por hogares biparentales con hijos y hogares tipo “nido vacío”.

Descartando el decrecimiento poblacional actual de estos barrios, se asume como máximo crecimiento posible el más elevado entre los barrios que emergen como extensiones del área central o centralidades emergentes (es decir, la tasa de crecimiento poblacional de 26% entre 2001 y 2010 de Nueva Córdoba).

Tabla 10: Crecimiento poblacional intercensal en barrios pericentrales y barrios identificados como “nuevas centralidades” en Córdoba

Se compara el crecimiento de Córdoba, los barrios pericentrales, y los barrios identificados como nuevas centralidades detectadas en el relevamiento del mercado inmobiliario y la reconstrucción del escenario tendencial de la ciudad en el capítulo 06, que desarrollan procesos de renovación o revitalización de tejido construido (No se incluyen barrios en etapas de consolidación o urbanización, con crecimiento poblacional mucho mayor pero no comparable).

Fuente: elaborado por Sara M. Bocolini (2016), con base en datos de INDEC (2010), 1991, 2001.

Unidad de análisis	1991	2001		2010	
	habitantes	habitantes	% crecimiento	habitantes	% crecimiento
Total Córdoba	1.157.507	1.284.582	10,98%	1.306.680	1,72%
Barrios pericentrales	21.139	17.641	-16,55%	15.976	-9,44%
Alberdi	32.404	31.594	-2,50%	32.729	3,59%
Alta Córdoba	39.401	34.828	-11,61%	34.575	-0,73%
Alto Alberdi	37.147	30.584	-17,67%	30.472	-0,37%
Cerro de Las Rosas	10.822	7.245	-33,05%	5.947	-17,92%
General Paz	9.021	8.085	-10,38%	9.524	17,80%
General Pueyrredón	21.888	21.598	-1,32%	24.021	11,22%
Jardín	8.198	7.528	-8,17%	6.841	-9,13%
Jardín Espinosa	1.943	2.104	8,29%	1.515	-27,99%
Nueva Córdoba	23.523	29.412	25,04%	37.055	25,99%
Urca	4.401	3.652	-17,02%	3.308	-9,42%

De acuerdo a esto, la población potencial en los próximos 10 años para los barrios pericentrales resultaría en 20.128 hab aproximadamente (menos de 86 hab/Ha). Según el tamaño promedio de hogares en Córdoba, esto equivale a 27,17 hogares/Ha. Pero la tendencia de reducción del tamaño de los hogares, de continuar (nuevamente se toma como referencia el caso extremo de Nueva Córdoba), resultaría en algo menos de 49 hogares/Ha dentro de 10 años. Una generalización² sugiere que, aunque en los barrios

1 Según datos citados en el gráfico 21 en página 192.

2 Por supuesto, demasiado grosera y general para ser considerada un dato válido, pero se incluye a modo ilustrativo.

pericentrales se mantuviera el crecimiento poblacional y atomización de hogares de Nueva Córdoba, se tardarían más de 25 años sólo en alcanzar la capacidad de carga existente en la infraestructura de la ciudad, y en ocupar apenas el 86% de la superficie edificable.

El hecho de que -según las tendencias demográficas- se tarde tanto tiempo en saturar la capacidad de carga del sistema, es una debilidad que se transforma en ventaja cuando se la analiza en el contexto local. La ocupación y uso de los barrios pericentrales está efectivamente por debajo de su capacidad de carga; esto es extensivo a toda el área intermedia de la ciudad. Si se establecen criterios de densificación y compactación de estas áreas, podría aumentarse su población e incorporarse actividades no residenciales, articulando el espacio público y de circulación de forma tal de equilibrar el desarrollo dicotómico entre el colapso del área central y la extensión periurbana. Esto significaría, lógicamente, un uso más eficiente de la infraestructura construida, reduciendo los costos de funcionamiento, y destinando el excedente a ampliar la capacidad de carga de la infraestructura, lo que posibilitaría aumentar la densidad de estas áreas y así sucesivamente.

Estas medidas no sólo conservarían la escala y el grano del tejido espacial. Promoverían un cambio progresivo, manteniendo su dinámica de autoorganización y permitiendo ajustes a lo largo del tiempo, tipológicos, programáticos, de financiamiento y gestión, de intervenciones en el espacio público y reajustes en la infraestructura y equipamiento. También mantendrían el nivel de rentabilidad actual de las intervenciones y favorecen intervenciones de refuncionalización y ampliación de construcciones existentes -que reduzcan los costos de cada intervención, maximizando el uso del tejido construido, y su adecuación a nuevos usos-: el proceso no implicaría la renovación total del tejido, sino que se mantendría dentro de los límites de microintervenciones, que revitalizan la ciudad construida con un nuevo patrón de mayor intensidad de uso. Las actividades no residenciales ya no estarían limitadas a los corredores de borde de los barrios, sino que se ubicarían en el interior del tejido, intensificando el uso no sólo por parte de los residentes, sino atrayendo también a población de otros sectores de la ciudad.

Por otro lado, la transformación del tejido no necesariamente debería seguir el mismo patrón en toda su extensión. Patrones de media densidad -de uso más intensivo del suelo- podrían establecerse en determinadas áreas para permitir la renovación del tejido y su reestructuración funcional y espacial. Como ejemplo, podría proponerse un patrón que mantenga las condiciones que generan el grano irregular (no basado en perfiles de ocupación), pero que aumente la superficie edificable ($FOT=2$) y la altura máxima (por ejemplo, 12 m o 4 niveles), manteniendo las mismas restricciones de superficie ocupada ($FOS=0,6$) y de cantidad y tipo de unidades funcionales, y aumentando el retiro de la edificación de la línea de vereda. Para los propietarios, esto significaría un incremento en el valor del suelo; para la ciudad, permitiría concretar ensanches de calzada y vereda en un trazado que limita no sólo la movilidad peatonal, sino también la circulación del transporte público masivo de pasajeros.

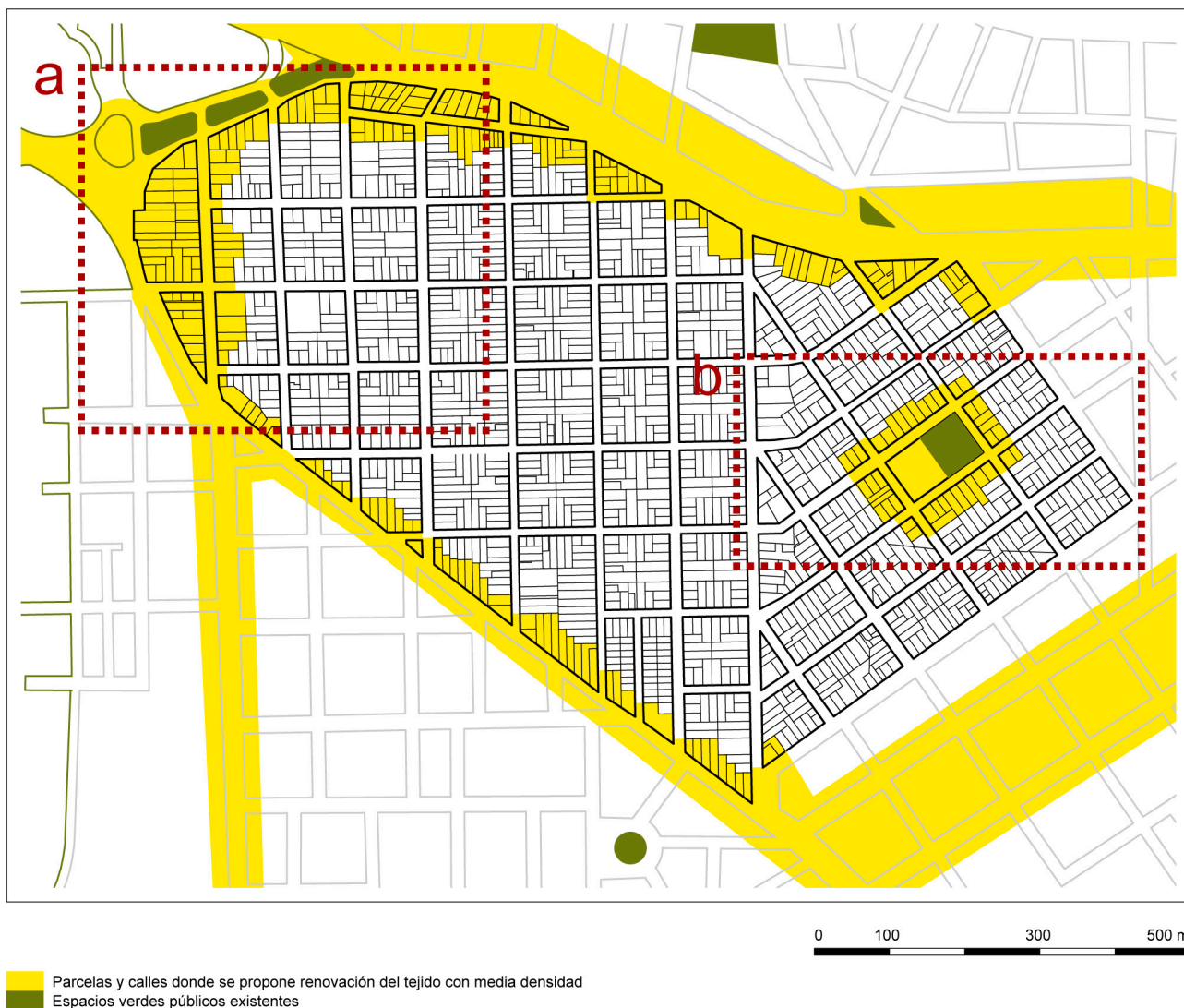
Como ejemplo, en los barrios pericentrales Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, permitir el patrón de ocupación de media densidad sobre la avenida Revolución de Mayo (vía sectorial que funciona como su borde Sur-Suroeste) incentiva la renovación del tejido de baja densidad¹. Este borde se consolidaría como corredor sectorial,

1. Permitiendo el ensanche de calle proyectado ya en 1978, dificultado por la casi nula renovación del tejido construido (Ordenanzas 6804/78 y 6817/78): la normativa prevé que toda obra nueva aumente el retiro sobre la línea de frente en varios metros. La pérdida de superficie propia, y la necesidad de demoler gran parte de la construcción existente ha conducido a que los propietarios oculten cualquier modificación realizada manteniendo las fachadas originales. Paradójicamente, la Ordenanza ralentiza el proceso de renovación que debería promover.

atrayendo nuevas actividades y población, y aumentando su capacidad de carga (actualmente esta vía está colapsada por el tráfico vehicular).

En el mismo sector, la renovación del tejido de los bordes de la plaza de barrio Maipú sección I permite también la instalación de actividades de comercio y servicios, y aumenta la cantidad de habitantes a su alrededor. El ensanche de veredas peatonales permite la instalación de equipamiento urbano -por ejemplo, paradas de transporte público-, y actividades de permanencia, extensiones de actividades no residenciales-. Además, la superficie de la plaza no se destina a espacio verde parqueizado, sino que se promueve su ocupación con actividades más o menos efímeras: actividades del club deportivo que se extienden al espacio libre, pequeños kioscos o locales comerciales móviles que atraigan vecinos o habitantes de otros barrios. Con mínimas intervenciones se cambia el carácter del espacio, un vacío espacial y funcional en la trama que se consolida como nodo a escala barrial.

Lo mismo ocurre con los bordes de estos barrios sobre el parque Sarmiento, que actualmente son vías rápidas de circulación vehicular y tienen el potencial para consolidarse como nodos atractores de población y actividades a escala sectorial y urbana. De esta forma, el espacio público peatonal ya no se limita exclusivamente a la circulación; se transforma en un espacio vital de encuentro entre vecinos.



Plano 27: Zonas de renovación del tejido propuestas en Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, según patrones de media densidad

También se propone renovar el tejido a lo largo de las principales vías en el sector.

Los recuadros (a) y (b) señalan las áreas que se muestran en detalle en las páginas siguientes.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

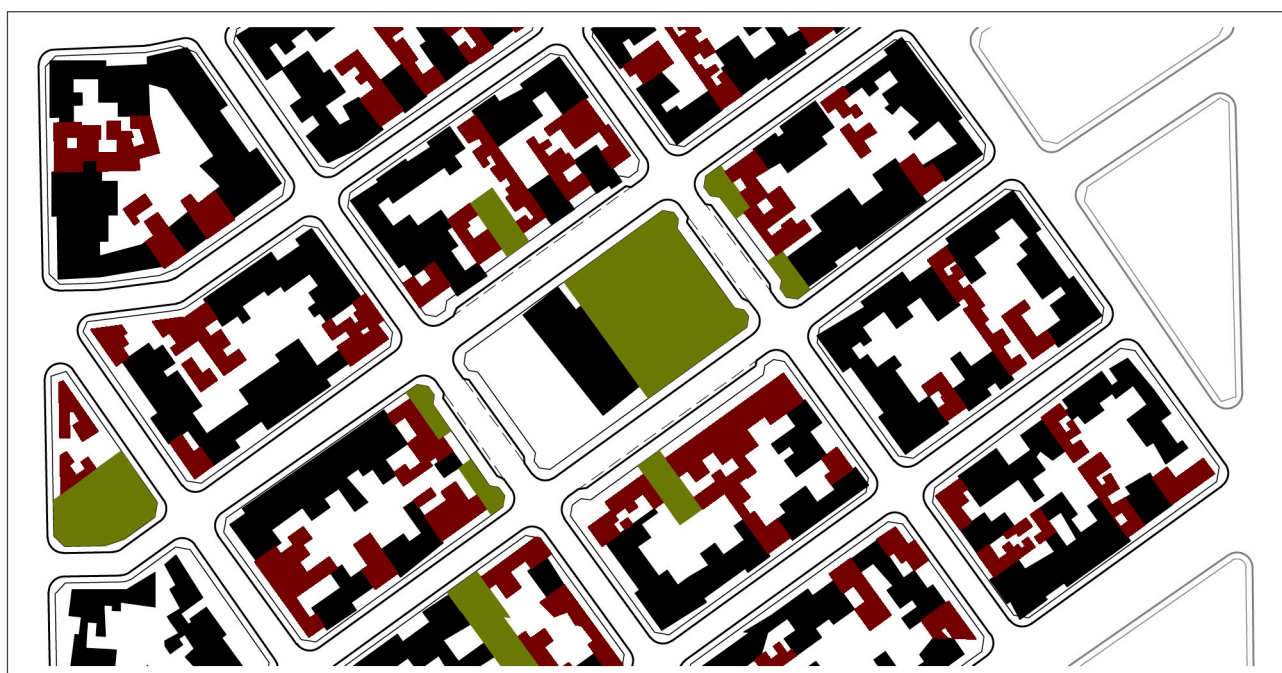


Plano 28: Sector demarcado por el polígono (a) en el plano 27

Detalle de las superficies destinadas a espacio público vehicular y peatonal luego de la renovación del tejido en el borde Oeste-Suroeste de barrio Crisol Sur.

El ancho de veredas peatonales (hoy entre 1,5 y 2,5 m) se aumenta a un mínimo de 3 m y un máximo de 4,5 m en las vías principales del barrio.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).



0 100 300 500 m

- Superficie cubierta existente (patrón BR/MF/BD)
- Superficie cubierta con intervenciones de microdensificación (escenario año 2020)
- Espacios verdes públicos (escenario año 2020)*
- Línea de cordón vereda original
- Línea de cordón vereda propuesta
- Línea divisoria entre la vereda de uso público y el jardín delantero privado

* Se considera que se han expropiado las parcelas desocupadas por más de 30 años y las parcelas cuya superficie edificable -luego del ensanche de calles- se reducía a menos del 40% de la parcela original.

*Plano 29: Sector demarcado por el polígono (b) en el plano 27
Detalle de las superficies destinadas a espacio público vehicular y peatonal luego de la renovación del tejido en el sector de la plaza de barrio Maipú sección I.
El ancho de veredas peatonales (hoy entre 1,5 y 2,5 m) se aumenta a un mínimo de 3 m y un máximo de 4,5 m en las vías principales del barrio.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).*

En el escenario propuesto, se promueve y facilita financiera y legalmente las intervenciones de pequeña escala en vez de procurar una saturación del mercado con los grandes desarrollistas. Los créditos subsidiados para vivienda se diversifican; es posible la compra de viviendas existentes de hasta 40 años y el financiamiento para su refacción; al formalizar las intervenciones, los créditos para compra de departamentos son aplicables ahora a unidades de microdensificación. Esto no sólo permite que más propietarios realicen este tipo de intervenciones -ya no es necesario contar con todo el capital necesario, sino que puede financiarse a través de bancos o con la venta de unidades-, y más hogares accedan a éstas como vivienda propia y no como inquilinos.

Se aumenta la edificabilidad con microdensificación en una amplia zona urbana, como medio para lograr una redistribución de los beneficios de la urbanización en una mayor cantidad de agentes. Se maximiza el impacto en la estructura urbana -pequeñas intervenciones pero más numerosas- y se abandona el modelo de intervención por sectores de la ciudad, saturándolos y colapsándolos antes de hacer lo mismo en otra área.

La hipótesis central de esta investigación postula que la microdensificación es efectivamente un modelo de revitalización más sostenible y eficiente no sólo de los barrios pericentrales, sino como patrón residencial de territorialización urbana, teniendo en cuenta las limitaciones del proceso, pero también sus potencialidades. Para verificar esta hipótesis es necesario contrastar entre sí los distintos patrones identificados, de acuerdo a indicadores que permitan valorar las condiciones de sostenibilidad y eficiencia de cada uno. Por lo tanto, a continuación se analizan comparativamente los distintos patrones residenciales detectados en Córdoba: las áreas centrales de alta densidad, los barrios pericentrales según el modelo original BR/MF/BD, los barrios pericentrales microdensificados y, por último, las urbanizaciones periurbanas de tipo *gated community*.

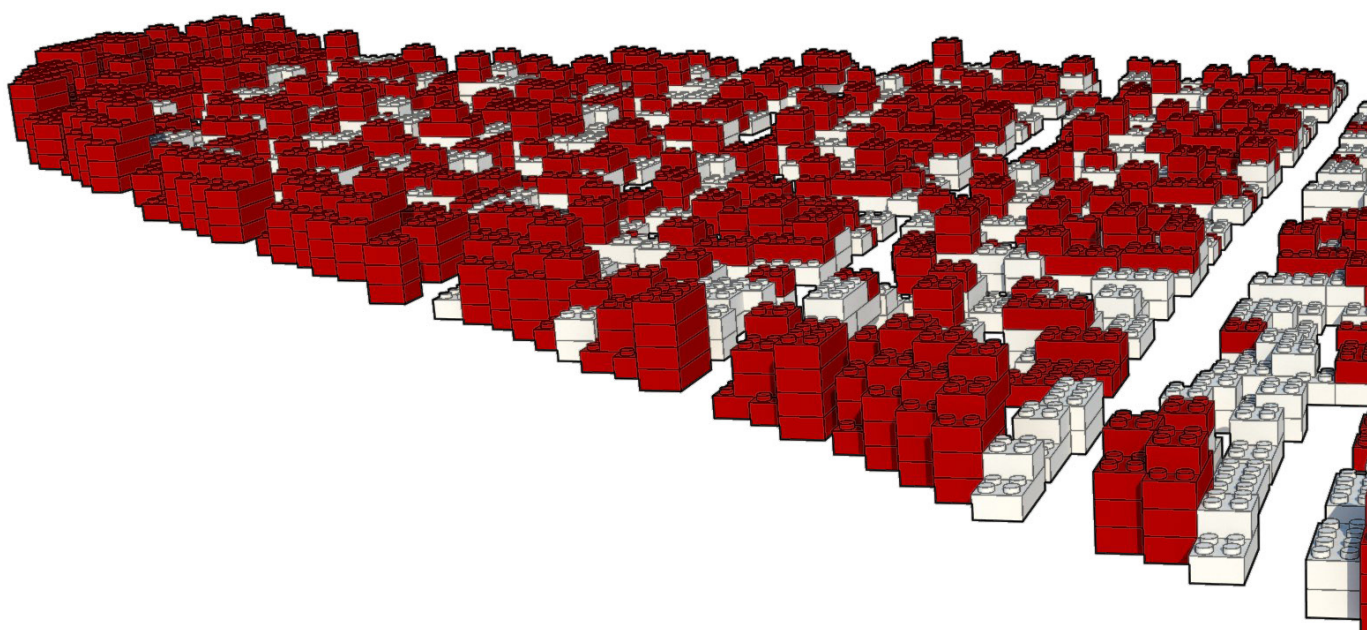
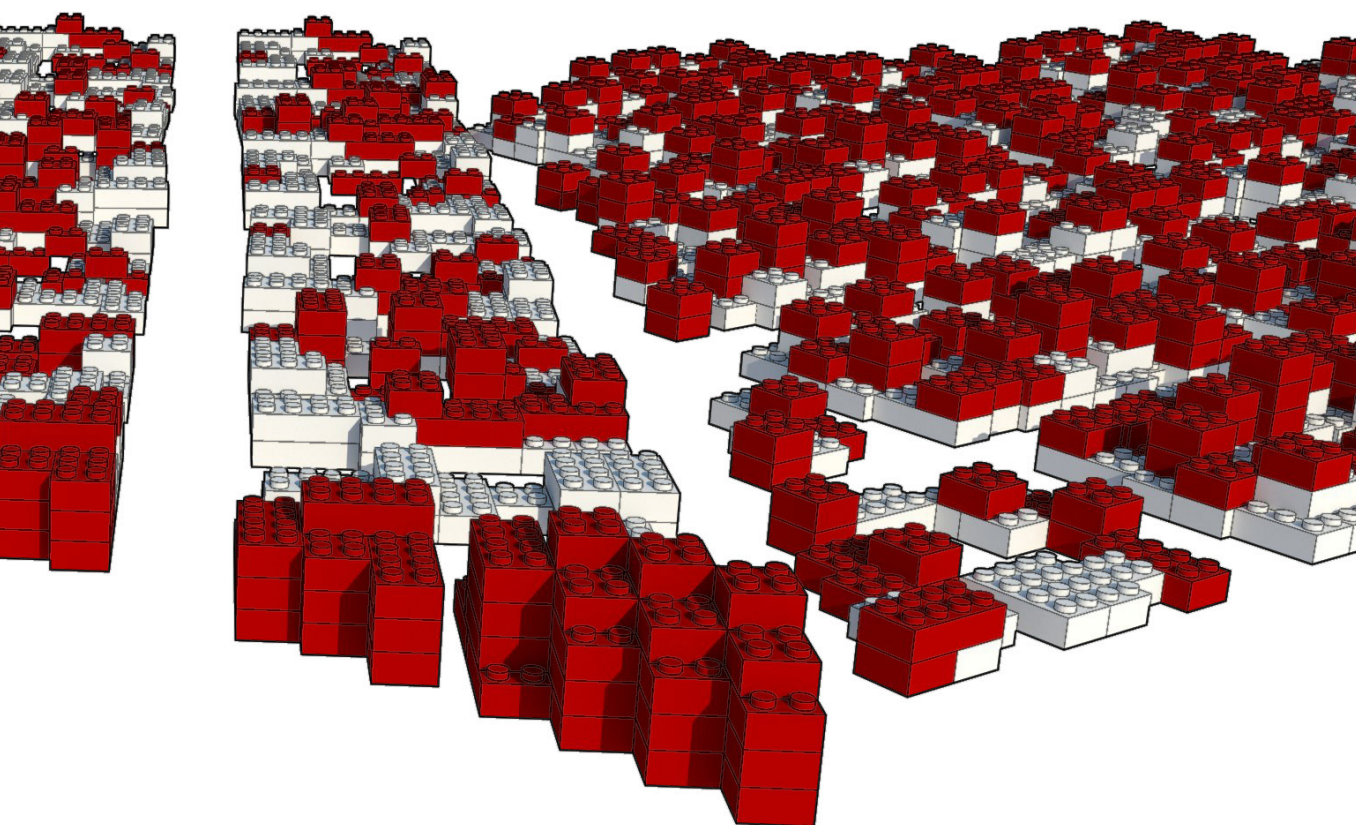


Imagen 28: Reconstrucción del tejido en un escenario futuro posible de ocupación del 100% de la superficie edificable

Se representa en color blanco, el tejido existente y en color rojo las adiciones por microdensificación. Se incluye la renovación con un patrón de media densidad en las avenidas de borde; también se incluyen construcciones de mayor altura en parcelas con servidumbre de paso a dos o más calles.

Para evaluar la transformación en el tejido construido, tomar como referencia la Imagen 09 en página 128 (fotografía satelital del sector) y la imagen 11 en página 133 (modelo en 3D del tejido existente, correspondiente al patrón BR/MF/BD).

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).



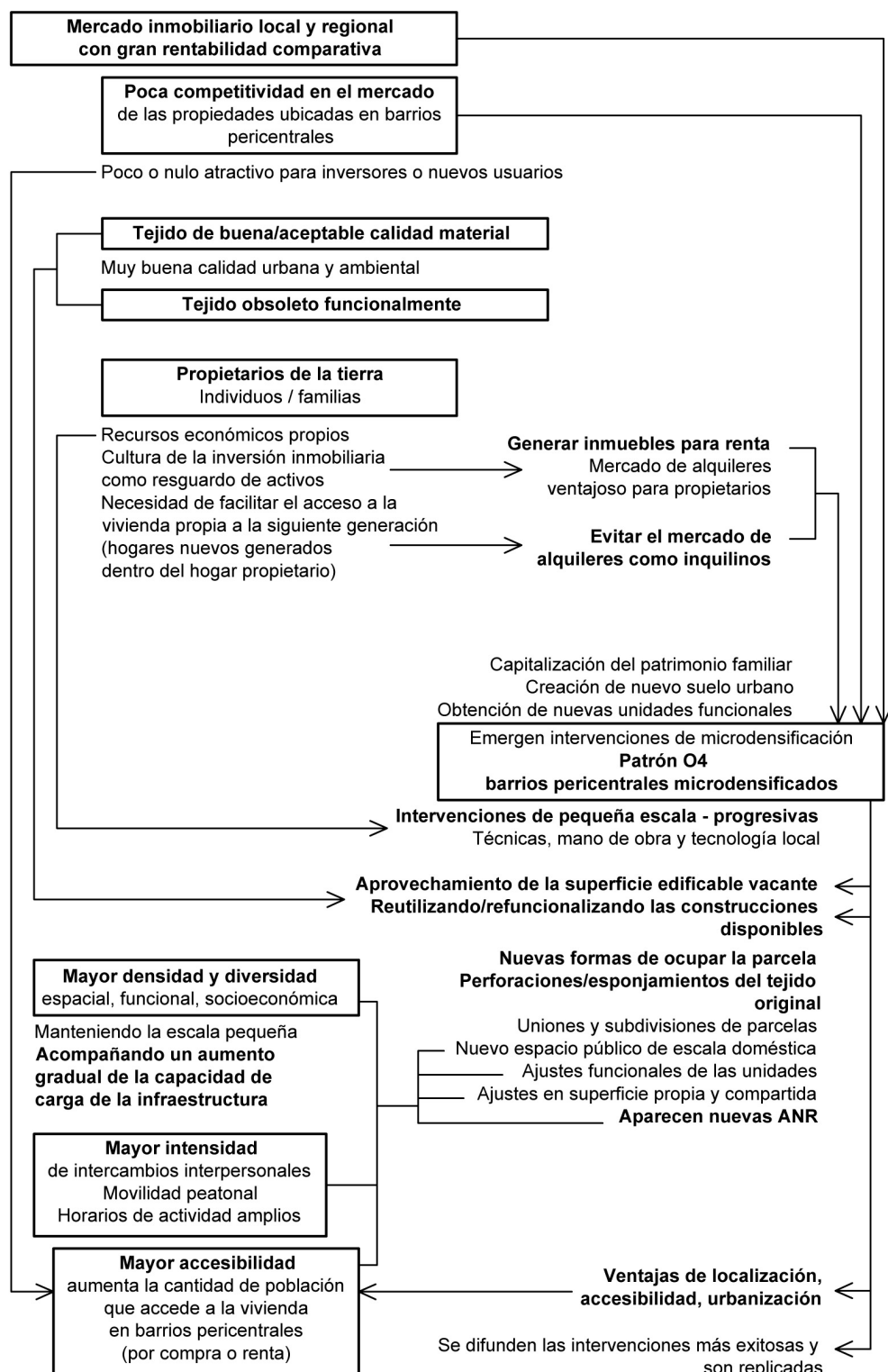


Gráfico 44: Diagrama síntesis del capítulo 07
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

CAPÍTULO O8

Análisis comparativo de la sostenibilidad y eficiencia en los patrones de territorialización actuales en Córdoba

Sumario de este capítulo

- Sobre los indicadores utilizados en el análisis
- Indicadores básicos: densidad y diversidad
- Capacidad de carga de la estructura urbana de Córdoba. Umbrales de eficiencia
- Indicadores específicos: Intensidad a lo largo del tiempo, eficiencia, adaptabilidad, resiliencia, equidad, inclusión. Calidad de vida
- Sostenibilidad y eficiencia de los patrones analizados. Análisis comparativo

En esta instancia se definen como unidades de análisis barrios que responden a cada patrón de territorialización dentro del cuadrante Sureste de la ciudad¹ (sobre el que se ha desarrollado la argumentación a lo largo de esta investigación). El objetivo es establecer cuál de ellos es el más sostenible y eficiente de acuerdo a las condiciones de definidas para un sistema urbano en el *Marco conceptual* del capítulo 04, y verificar la hipótesis principal de esta tesis.

Como muestra del patrón de extensión del área central con *alta densidad* se analiza Nueva Córdoba; como muestra de barrio pericentral, se analiza el grupo de barrios contiguos Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, tanto como muestra del *modelo original BR/MF/BD*, como del tejido microdensificado según el escenario propuesto en el capítulo precedente (*pericentral microdensificado*); por último, las urbanizaciones periféricas de modelo *gated community* (*periurbano*) son representadas por Claros del Bosque. Estos barrios se eligen por su representatividad dentro de cada categoría de análisis, la disponibilidad de datos, y, en el caso de los barrios BR/MF/BD pericentrales y periurbanos, estar producidos y apropiados para y por grupos de NSE semejantes, lo que evita grandes distorsiones en las muestras y en las diferentes dimensiones de análisis².

1 Ver imagen 16 en página 194, donde se muestra ese cuadrante y su zonificación en área central, pericentral, intermedia y periférica.

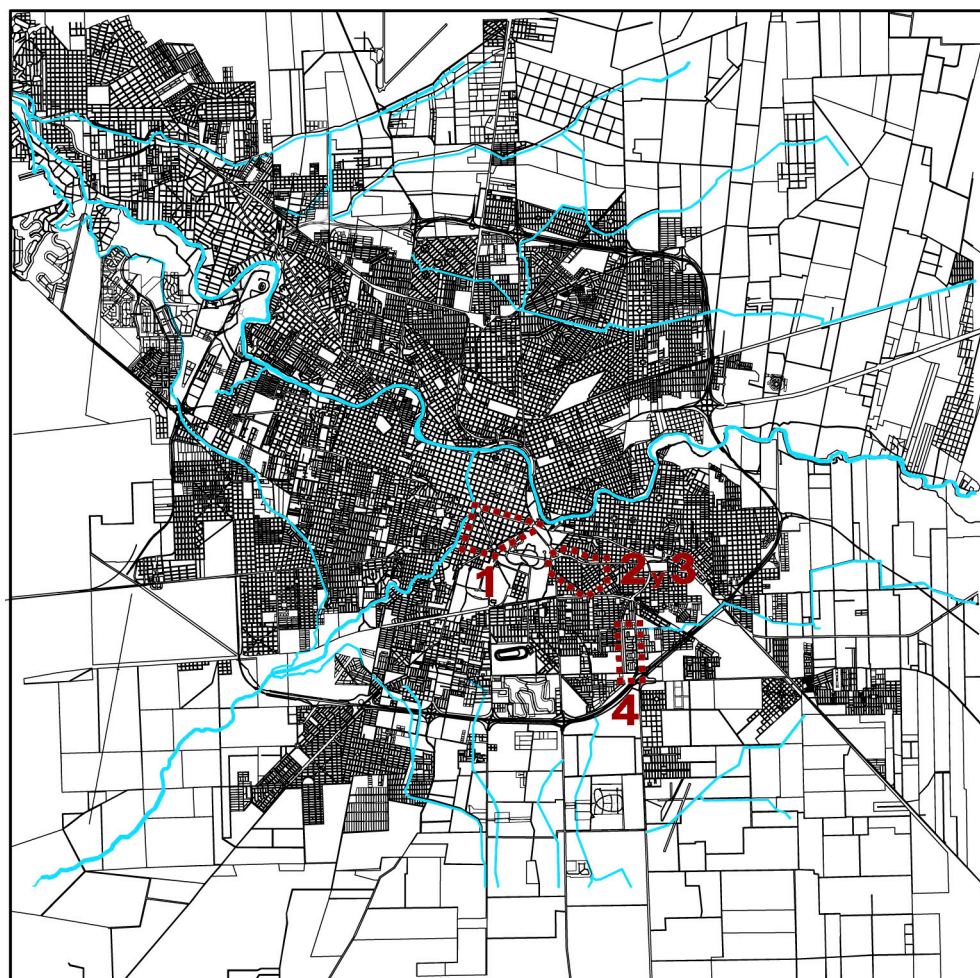
2 El catálogo se ha limitado a estos cuatro patrones residenciales explícitamente. No se incluye el patrón BR/MF/BD de áreas intermedias y periféricas, por ofrecer resultados similares a los barrios pericentrales -que sólo difieren en las ventajas de localización y calidad ambiental-. Tampoco se incluyen urbanizaciones periféricas de interés social (por ejemplo, programas *Mi casa, mi vida* o *ProCreAr*) o urbanizaciones periféricas de alta densidad que ofrecen resultados similares a las urbanizaciones periféricas tipo *gated community*, salvando la diferencia entre las distintas clases socioeconómicas que los habitan. Por último, no se han incluido las *villas de emergencia* debido a la imposibilidad de definir un patrón de territorialización, tejido socioeconómico, funcional y condiciones demográficas específico: actualmente, las villas de emergencia -incluso limitándose al contexto de Córdoba- tienen una enorme diversidad espacial, social, funcional y jurídica que produce una gran dispersión en los datos, e imposibilita la comparación en los términos propuestos para esta tesis. Pero se reconoce expresamente que el análisis de los distintos patrones de territorialización de la urbanización informal de las villas de emergencia según condiciones de sostenibilidad y eficiencia es una investigación que complementa los resultados de esta tesis, y, llevado a cabo por un equipo de especialistas en el tema, podrá enriquecer la discusión sobre la autoorganización y generación emergente de la condición urbana de estos patrones.

Para cada unidad de análisis se reconstruyen los atributos en que se basa el sinecismo que genera la condición urbana: densidad y diversidad de encuentros, interacciones e intercambios entre personas y de recursos (materiales, información, poder) en el territorio, y la intensidad y continuidad de estos intercambios en el tiempo. Estos *atributos básicos* (densidad, diversidad, intensidad, continuidad en el tiempo, redundancia) se valoran en función de *atributos específicos* que definen la sostenibilidad y eficiencia urbanos: por un lado, su adaptabilidad y resiliencia, dadas por la inclusión y equidad de los agentes que intervienen, la descentralización de la red de intercambios, el acceso a recursos, información y capacidad de toma de decisiones, así como la redundancia de procesos posible en el sistema. Por otro lado, su eficiencia, basada en reducir la entropía exportada al medio, maximizar los recursos disponibles y reducir la huella ecológica de recursos básicos -o por lo menos, diversificar las opciones de intercambios de recursos básicos con el medio-, en relación con la capacidad de carga del sistema.

Se utilizan datos censales de 1991, 2001, 2008 y 2010 (para evaluar el desarrollo de tendencias en el tiempo siempre que es pertinente o posible), datos catastrales georreferenciados de la municipalidad y de la provincia de Córdoba, datos de diferentes reparticiones municipales y provinciales, y de empresas de servicios públicas o privadas, imágenes satelitales de libre acceso¹ (años 2012, 2015, 2017), para complementar la información obtenida directamente en el campo en cada una de las tres unidades.

Los atributos se reconstruyen procesando la información disponible por medio de un sistema de indicadores (SDI) específicos que se desarrolla para esta investigación. Este SDI es una adaptación de sistemas de indicadores de sostenibilidad existentes, pero enfocados en la escala particular del análisis (barrios dentro de un sistema urbano y metropolitano) y el contexto específico de Córdoba y Argentina actual.

1 Obtenidas de Google Maps (www.maps.google.com.ar)



0 2 4 6 8 10 km

Barrios incluidos en el análisis comparativo

Plano 30: Unidades de análisis del análisis comparativo
 Nueva Córdoba como patrón de alta densidad (1); Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, como patrón pericentral BR/MF/BD actual (2) y como patrón pericentral microdensificado (3); Claros del bosque como patrón periurbano (4).
 Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).



Alta densidad



Pericentral BR/MF/BD actual

-  Área para relevamiento de indicadores
-  Área para relevamiento de indicadores

Plano 31: Detalle del trazado de cada unidad de análisis en 2012

- El patrón de alta densidad está definido como la Zona A:
“Zona ligada al Área Central de la Ciudad, candidata a renovación con alta densificación poblacional. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicio. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables” (Art. 46 Ordenanza 8256/86).

Perfil de ocupación según artículo 46 Ordenanza 8256/86.

FOS=0,8

Perfil XX, gráfico 12, artículo 46 Ordenanza 8256/86 (ver imagen 15, en página 187).

Entre los usos de suelo existentes predomina la vivienda colectiva y actividades de servicio a escala barrial, regional, urbana y metropolitana. La consolidación es casi completa con el perfil de alta densidad, aunque persisten construcciones de baja densidad, lo que provoca discontinuidades en el tejido.

- El patrón pericentral BR/MF/BD actual está definido como la Zona F3:
“Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frentistas a los corredores (...). Máximas o medias restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial” (Art. 54 Ordenanza 8256/86).

Perfil de ocupación según artículo 54 Ordenanza 8256/86.

FOS=0,6

FOT=1

Altura total = 10,30 m (tres niveles)

Retiro de edificación = 3 m

Entre los usos de suelo existentes predomina la vivienda unifamiliar. Son escasas las actividades de servicio barrial, que están ubicadas sobre las avenidas de borde. La consolidación es completa con el patrón BR/MF/BD, aunque todavía persisten algunas parcelas desocupadas.



Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano

0 400 600 1000 m

- El patrón pericentral microdensificado propuesto incluye una integración de viviendas unifamiliares con viviendas agrupadas y colectivas de baja densidad, y el asentamiento de actividades de comercio y servicios de escala sectorial y urbana, junto con actividades productivas compatibles con la actividad residencial.

Perfil de ocupación ídem patrón pericentral BR/MF/BD, aumentando la cantidad de unidades por parcela y densificando en sectores específicos (ver plano 27, en página 291).

- El patrón periurbano está definido por la Zona H1:
 “Zona de ubicación periférica, destinada a extender la urbanización con un uso residencial de mediana densidad, con vivienda individual, individual agrupada y colectiva, donde se alienta la localización de planes de vivienda a través de intensidades de edificación diferenciada, mayor número de unidades por parcelas y formas variadas de ocupación. Restricción media al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial” (Artículo 59 Ordenanza 8256/86).

Perfil de ocupación según artículo 59 Ordenanza 8256/86.

FOS=0,7

FOT=1

Altura total = 10,30 m (tres niveles)

Retiro de edificación = 3 m

El tejido está en vías de completamiento BR/MF/BD de viviendas aisladas o apareadas. Las viviendas unifamiliares individuales y tipo dúplex son excluyentes.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

Sobre los indicadores utilizados en el análisis

Según desarrolla Marcos Castro Bonaño (2002: 193-197), un indicador es una variable que indica determinada información sobre un fenómeno o sistema que no se conoce en su totalidad. Este indicador permite cualificar o cuantificar parte del fenómeno, pero de forma tal que muestra información relevante y sucinta sobre un atributo del fenómeno o sistema que no pueden ser medidos -como la sostenibilidad o la eficiencia-.

Un indicador reduce una gran cantidad de datos a una forma más simple, manteniendo el significado esencial para las cuestiones formuladas a los datos, es decir, en función de las premisas -encuadradas en el marco teórico- que estructuran la investigación. Un SDI se integra en un conjunto con base en estas premisas, para reconstruir el fenómeno o sistema y permitiendo verificar la hipótesis o responder a los interrogantes que se plantean inicialmente. Por lo tanto, el SDI tiene estrecha relación con el marco conceptual desarrollado precedentemente.

Para definir los indicadores que permiten reconstruir valorativamente los atributos de sostenibilidad y eficiencia en los patrones de territorialización residenciales analizados, se utilizan simultáneamente diferentes criterios (BID, 2013; Castro Bonaño, 2002):

- validez científica (los indicadores están basados en las condiciones que definen los atributos a definir según el marco teórico desarrollado, y la metodología para su obtención debe ser clara, transparente, verificable y reproducible);
- comprensibilidad;
- representatividad;
- relevancia para el análisis, para los agentes involucrados, relevancia política¹;
- fiabilidad de los datos e información que los componen, baja capacidad de manipulación;
- posibilidad de ser medidos u observados;
- eficiencia (en cuanto a relación costo de obtención de datos/información que representa);
- sensibilidad a cambios a corto, mediano y largo plazo;
- predictividad (los indicadores permiten inferir señales de cambios benéficos o perjudiciales);
- posibilidad de establecer funciones con base en metas u objetivos;
- comparabilidad;
- posibilidad de generalizar su aplicación en otros sistemas, contextos o fenómenos donde se necesite valorar los mismos atributos;
- evitar definir indicadores ambiguos (en cuanto a significación en relación al atributo que se quiere analizar), cuyos datos disponibles son escasos o hay heterogeneidad de datos entre las fuentes disponibles.

El SDI² se estructura además con las premisas fundamentales de reconstruir los atributos de sostenibilidad y eficiencia urbanos con un enfoque multiescalar, multidimen-

1 Esto hace referencia no sólo a una relevancia política local o regional circunstancial, sino también a una relevancia política general a escala global, y se relaciona tanto con su capacidad informativa y predictiva (generalizable y comparable a otros casos, fácilmente comunicable en distintos contextos) como para fundamentar la toma de decisiones políticas a distintas escalas.

2 La lista de indicadores completos, desarrollados conceptual y metodológicamente se integra en esta investigación como anexo 01.

sional y en función de su desarrollo a lo largo del tiempo siempre que es posible o pertinente. Por lo tanto, esta instancia de análisis supera la dimensión predominantemente espacial y la escala microterritorial en que se percibió inicialmente el fenómeno (Boccolini, 2013).

Estas condiciones de multiescalaridad y multidimensionalidad hacen que sea posible desarrollar una cantidad infinita de indicadores para reconstruir los atributos de sostenibilidad y eficiencia urbanas, tal como lo demuestran los índices y matrices de valoración desarrolladas en el mundo¹. Pero siguiendo pautas de pertinencia a la estructura conceptual y metodológica planteada en esta investigación, el alcance de una tesis doctoral, y la eficiencia en la gestión de recursos disponibles, el SDI se restringe al contexto concreto a valorar y las condiciones que lo estructuran desarrolladas durante el análisis de los capítulos precedentes.

Hay indicadores muy difundidos que no se han incluido en el análisis, por referir a elementos o procesos que no son parte del sistema urbano analizado. No se ha evaluado el uso de energías renovables o *limpias*, o técnicas de construcción bioclimáticas, así como mecanismos de reutilización o ahorro del agua y otros recursos materiales. Tampoco la producción local de alimentos, o la presencia de vivienda protegida socialmente. En otros casos, los elementos están presentes y son determinantes en el sistema, pero no existen datos que los califiquen o cuantifiquen de forma precisa, ya sea para cada unidad de análisis o en la ciudad en general: no se relevan las instituciones comunitarias, incubadoras de empresas, microemprendimientos productivos o de servicios, uso de tecnologías de información y comunicación (TIC), población flotante, cantidad de vehículos que poseen los habitantes, los indicadores de equidad intrafamiliar, NSE y pautas de ocio y consumo familiar, indicadores que reconstruyen pormenorizadamente las actividades no residenciales o los productores urbanos (antigüedad, cantidad de empleados, ingresos, nivel de ventas, crecimiento o decrecimiento, etcétera), el grado de informalidad de actividades no residenciales, entre otros². Finalmente, por ser un análisis comparativo y no descriptivo, se han omitido indicadores que no aportan datos diferenciales entre las distintas unidades de análisis, por ejemplo, la fuente de agua potable o los sistemas de tratamiento de residuos y efluentes.

Las restricciones para determinar el SDI, lejos de ser una debilidad, se transforman en una fortaleza: gracias a su sencillez, economía de recursos y simplicidad, el sistema es fácilmente transferible a otros contextos territoriales. Además, los indicadores son específicos para reconstruir los atributos de sistemas o fenómenos en la mediana escala, a diferencia de la mayoría de sistemas que se concentran en el proyecto arquitectónico individual o en la escala urbana y regional³.

Por otro lado, no se realiza la comparación con estándares prefijados, ya que se reconoce su inmanencia: las condiciones de sostenibilidad y eficiencia de un sistema pueden cambiar de acuerdo a los recursos disponibles, las intenciones de los agentes y la capacidad de carga del sistema. Por lo tanto, la comparación se realiza entre los distintos patrones y con la ciudad en general en su estado actual, presentándose como un análisis útil para desarrollar instrumentos a corto y mediano plazo, o como metodología de análisis comparativo. Continuando con el enfoque teórico y metodológico de esta investigación, se renuncia específicamente a desarrollar un modelo determinista rígido

1 A modo indicativo, se listan algunos de los sistemas más difundidos en el capítulo 03.

2 Aunque no han sido incluidos en esta investigación particular, todos estos indicadores se incluyen en el sistema desarrollado integralmente en el anexo 01. El objetivo es formalizar un sistema de indicadores aplicable en distintos contextos, cuya matriz de indicadores es lo suficientemente flexible como para ser ajustada a cada situación particular concreta.

3 Una excepción a este punto es la matriz desarrollada por Zaida Muxí (2013), y la desarrollada por Salvador Rueda (2014a). Ambas han sido referencia para este trabajo.

de análisis, así como criterios de intervención de validez atemporal, que continuarían la postura racionalista mecanicista local que se está poniendo en disputa.

Para permitir una valoración concreta de cada unidad analizada -pero manteniendo la flexibilidad y adaptabilidad del SDI- se define la importancia de cada indicador (para reconstruir los atributos) en una escala simple: fundamental, complementario, suplementario, lo que se representa con un círculo para cada indicador de distinto diámetro, de acuerdo a su importancia. Esto se complementa con un sistema de valoración por colores tipo *semáforo*: verde cuando el análisis demuestra que el indicador contribuye positivamente a los atributos analizados, amarillo cuando contribuye poco, rojo cuando su contribución es negativa. Este sistema cualitativo de valoración rápida permite -sin eliminar la instancia de análisis y discusión sobre la información que provee cada indicador- una valoración ágil: finalizado el análisis, esta valoración cualitativa se recopila como un conjunto de puntos, con base en la cual se construye una red que vincule los puntos que representan cada atributo de acuerdo a las interrelaciones sistémicas detectadas en el análisis.

Indicadores básicos: densidad y diversidad

Evaluar la densidad poblacional es fundamental para determinar la carga que se ejerce sobre la estructura urbana y la capacidad de generar una masa crítica de intercambios y encuentros en el territorio. Así como se debe conocer la población que reside efectivamente en el sector de análisis, debe conocerse la población que reside temporalmente o que acude por diversos motivos durante el día o por temporadas. La densidad demográfica se vincula estrechamente con la densidad funcional, con base en la cantidad de actividades no residenciales que se desarrollan en el sector y que son las que producen que las personas aglomeradas en el territorio efectivamente desarrollen una red de intercambios.

La densidad demográfica y funcional debe articularse con indicadores que reconstruyan la diversidad demográfica y funcional en el territorio. Las redes de intercambios que funcionan con base en conectar unidades de información diferentes son las que hacen posible los procesos de aprendizaje, evolución y adaptación característicos de la sinergia aleatoria urbana. Estos indicadores tienen directa correlación con los atributos específicos de accesibilidad e inclusión que forman parte del SID específico de sostenibilidad y eficiencia urbana.

Los indicadores básicos se organizan en dos grupos principales y varios subgrupos:

- Densidad
 - 1a. Demográfica
 - 1b. Funcional
- Diversidad
 - 2a. Demográfica
 - 2b. Funcional
 - 2c. Espacial

La valoración de estos indicadores dependerá en principio de su magnitud (a mayor densidad y diversidad demográfica y funcional será mejor valorado), y en función de la capacidad de carga del sistema.

Capacidad de carga de la estructura urbana de Córdoba

Umbrales de eficiencia

En 1992 se realizó un estudio entre la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación, y la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba. En él se analizaba, con base en datos del Censo Nacional de 1991, el crecimiento urbano para un horizonte de 20 años. Para el sector Sureste del área intermedia de Córdoba (ver imagen 16 en página 194), con una superficie urbanizable de 1.255,6 Ha, y una población de 82.481 habitantes (65.7 hab/Ha), se estimaba una capacidad de carga de 117.181 habitantes (94 hab/Ha), con base en la red de infraestructura existente y proyectada a corto plazo. El escenario de crecimiento tendencial preveía una densidad de 120 hab/Ha en 2011, que debía ser la base de proyectos de infraestructura a largo plazo.

Veinte años más tarde, el crecimiento de Córdoba ha sido bastante diferente. Según el Censo Nacional de 2010, en el sector Sureste hay una población estimada de apenas 99.180 habitantes (aproximadamente 80 hab/Ha). Incluso si se supone el escenario más perjudicial, donde la ausencia de obras de infraestructura impidió aumentar la capacidad del sistema, esto supone un crecimiento posible del 50% de la población, todavía dentro de la capacidad de carga de la infraestructura existente¹.

A pesar de estos datos, hay una contradicción evidente entre la capacidad de carga del sistema y los umbrales de eficiencia planteados en Foglia (1980) y Asesoría de Planeamiento Urbano (1973), donde se especifican densidades mínimas de 200 hab/Ha, y deseables desde 300 y hasta 400 hab/Ha². Esta situación particular es determinante para la valoración de los diferentes patrones residenciales.

Indicadores específicos: Intensidad a lo largo del tiempo, eficiencia, adaptabilidad, resiliencia, equidad, inclusión Calidad de vida

Los atributos específicos son los que permiten reconstruir la calidad de las redes de intercambio básicas para generar la condición urbana, en función de la eficiencia en la gestión de agentes y recursos, y sostenibilidad, es decir, su adaptabilidad y resiliencia con respecto a las condiciones internas y del contexto mediato, regional o global.

En esta categoría se articulan indicadores cuantitativos y cualitativos de lectura compleja (se combinan datos numéricos con gráficos, mapas, esquemas, resultado de entrevistas) y aparecen más frecuentemente indicadores que construyen su información con base en la articulación de otros indicadores del sistema, o que brindan información en varias categorías (movilidad, espacio público, y calidad ambiental; densidad edilicia y ciclos metabólicos; inclusión social y calidad ambiental; movilidad y equipamiento, por ejemplo).

1 Aunque los estudios sobre los umbrales de sostenibilidad y eficiencia y capacidad de carga de la estructura urbana construida tienen cierta antigüedad, después del análisis bibliográfico y la revisión de las obras de infraestructura efectivamente desarrolladas para aumentar la capacidad de carga de la infraestructura, se concluye en que ésta no se ha modificado sustancialmente. Por otro lado, actualizar los datos supera el alcance de esta tesis, y más allá de los recursos con los que se cuenta.

2 Ver gráfico 21 en página 192, y la discusión sobre posibles alternativas para resolver esta contradicción en *Un escenario futuro posible en los barrios pericentrales*, en el capítulo 07.

Los indicadores apuntan a reconstruir no sólo la cantidad de intercambios y su intensidad a lo largo del tiempo, incluyendo las alternativas disponibles (que hace a la redundancia de los procesos urbanos); también se enfocan en determinados atributos que facilitan el desarrollo de esas redes: los indicadores específicos están directamente relacionados con la calidad de vida y calidad ambiental que es capaz de generarse en un sistema urbano, y el grado de accesibilidad e inclusión que tienen los distintos agentes que participan en el sistema.

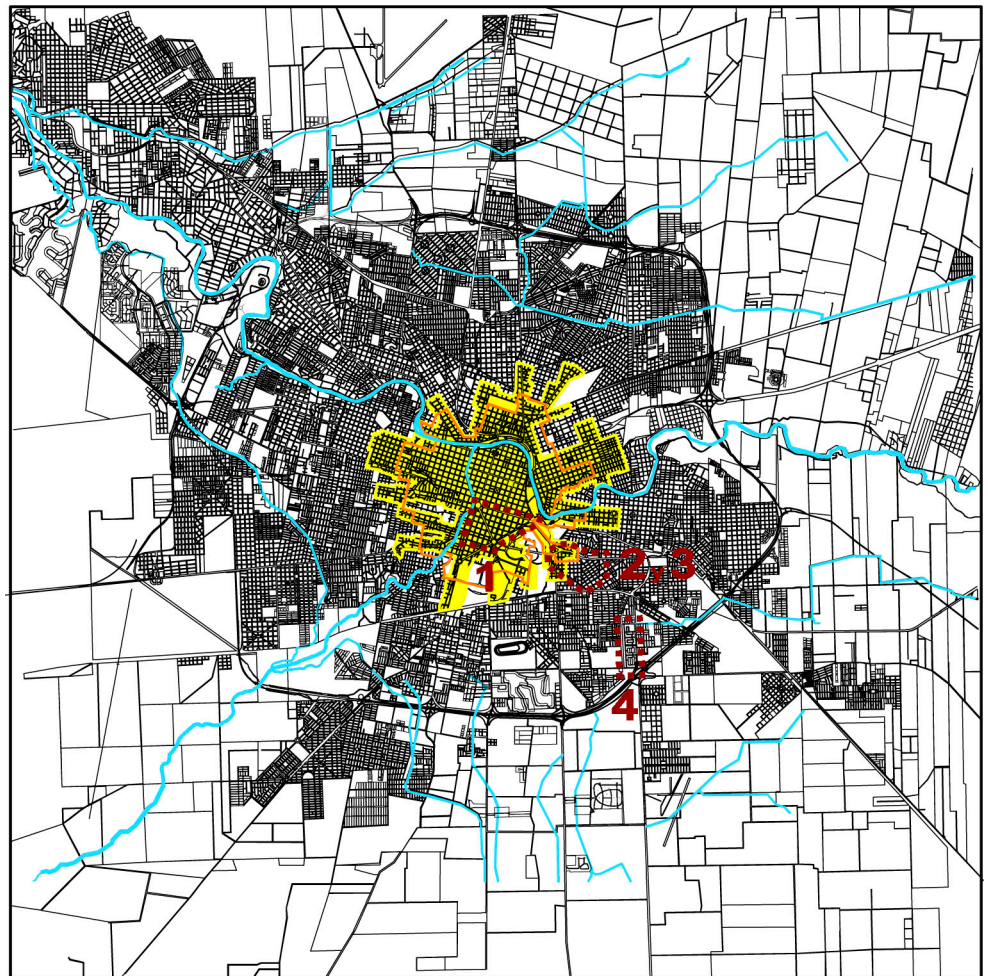
La valoración se realiza con base en la mayor accesibilidad peatonal y la escala humana del espacio debido a que la movilidad peatonal y la mayor presencia de personas en el espacio público son los que permiten exponencialmente más contactos e intercambios en un espacio determinado; la accesibilidad a la mayor cantidad de personas posibles, sin importar su nivel socioeconómico, grupo cultural o estilo de vida, y su inclusión en los mecanismos de gestión y toma de decisiones.

El SDI específico se organiza en diferentes grupos y subgrupos de acuerdo a los atributos evaluados:

- Hábitat (tejido construido espacial/funcional)
 - 3a. Espacio público
 - 3b. Espacio privado
- Redes de infraestructura
 - 4a. Redes de movilidad y transporte
 - 4b. Redes de provisión de servicios
- Ciclos metabólicos y huella ecológica
 - 5a. Gestión de recursos
 - 5b. Entorno natural/biodiversidad
- Accesibilidad e inclusión
 - 6a. Acceso al hábitat
 - 6b. Inclusión social
 - 6c. Acceso a equipamiento, servicios y espacio público

Más allá de la estrecha vinculación entre indicadores de cada grupo, el proceso de reconstrucción de los indicadores a través de los datos compilados y su análisis crítico devela la red sistémica de correlaciones entre indicadores de las que emergen los atributos. Esta red, aunque parte de la misma trama (es decir, grupos de indicadores), es diferente para cada unidad de análisis, tal como muestran los gráficos síntesis de cada una, y es la base a partir de la cual se desarrolla el análisis crítico comparativo entre los diferentes patrones.

A continuación se presentan los resultados más significativos del análisis comparativo entre los cuatro patrones. Estos sirven de base a la discusión de estos datos y la verificación de la hipótesis de trabajo que cierran este capítulo.



- Área accesible en menos de 15 min en automóvil
- Área accesible en menos de 30 min a pie
- Barrios incluidos en el análisis comparativo

Plano 32: Isocronas con respecto a la plaza San Martín (kilómetro 0 de la ciudad)

Se puede acceder caminando al centro de la ciudad desde todas las unidades de análisis (y en recorridos por lugares relativamente seguros para las personas), a excepción del barrio periurbano. Éste se ubica no sólo a 30/35 min en automóvil del centro; los recorridos peatonales posibles son peligrosos para las personas, ya sea por su trazado (en relación con las vías vehiculares rápidas) o por los lugares que atraviesan.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017) con base en relevamiento de campo y datos de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Gráfico 45: Evolución de la densidad de población en cada unidad de análisis

Se incluye una proyección tendencial al año 2020. El único patrón que se encuentra dentro del rango de sostenibilidad y eficiencia de acuerdo a su densidad de población es el de alta densidad, aunque supera ampliamente la capacidad de carga del sistema. Los patrones BR/MF/BD (tanto pericentrales como periurbanos) tienen una densidad tan baja que genera la subutilización de la infraestructura existente.

El patrón microdensificado propuesto apenas alcanza en 2020 el umbral mínimo de sostenibilidad y eficiencia -aunque tiene el potencial para superar ampliamente estos umbrales-. Es imperativo que se aumente la capacidad de carga del sistema al tiempo que se aumenta la intensidad de uso de la infraestructura.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Censos Nacionales de Población.

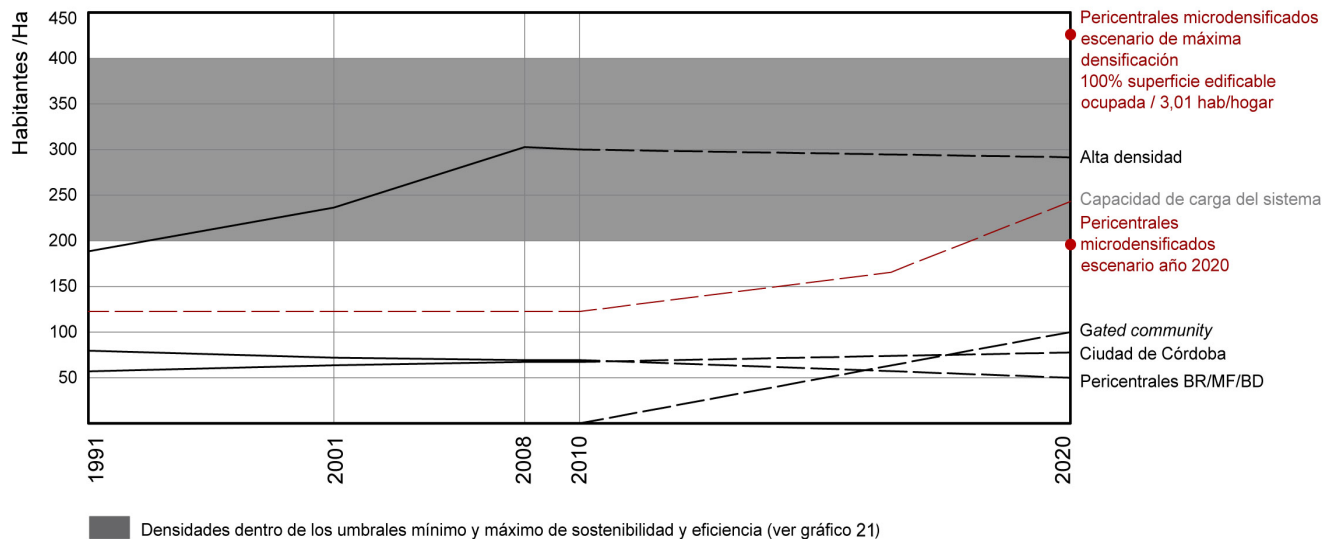


Gráfico 46: Evolución de la densidad de hogares en cada unidad de análisis

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Censos Nacionales de Población

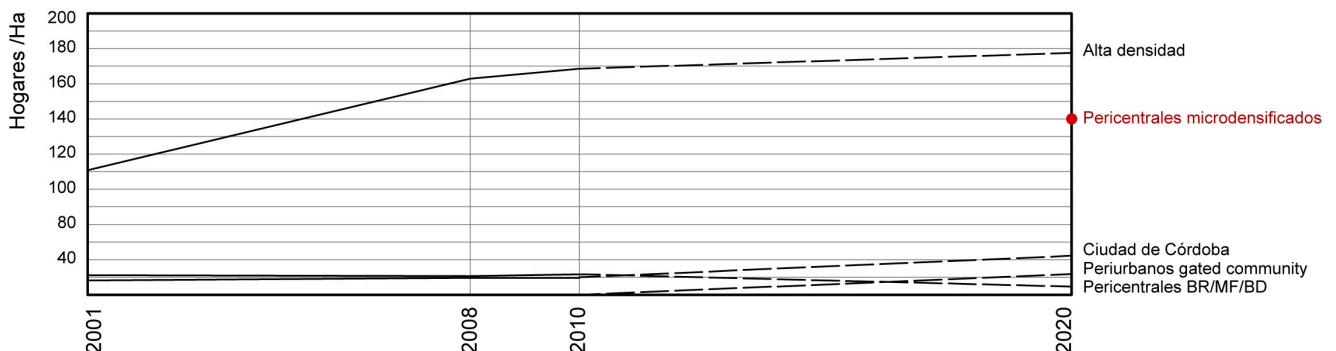
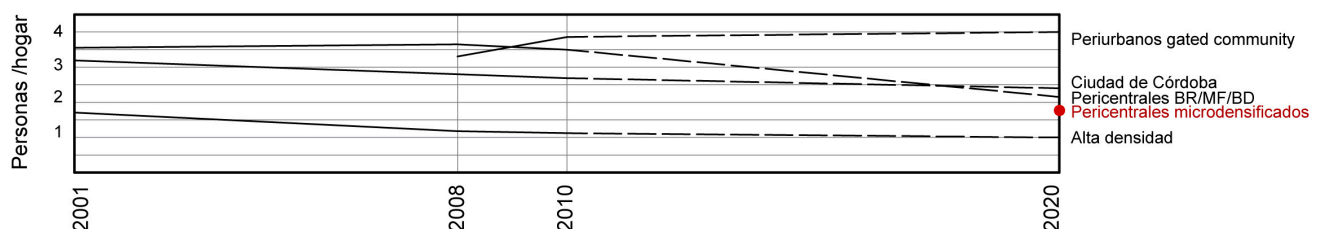


Gráfico 47: Evolución de la cantidad de personas por hogar en cada unidad de análisis

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Censos Nacionales de Población.

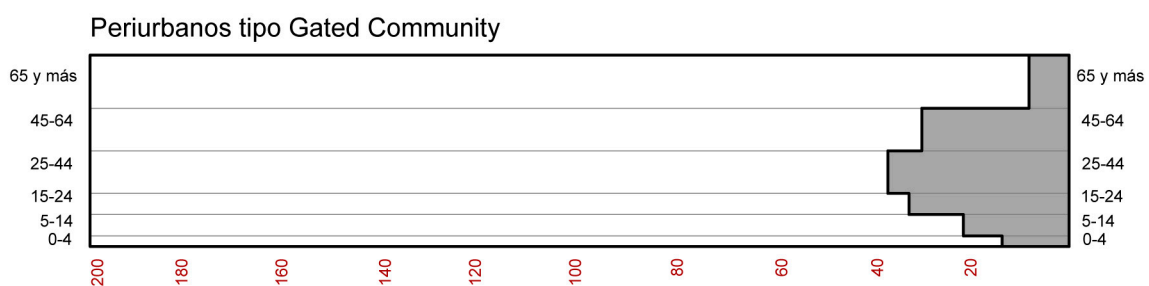
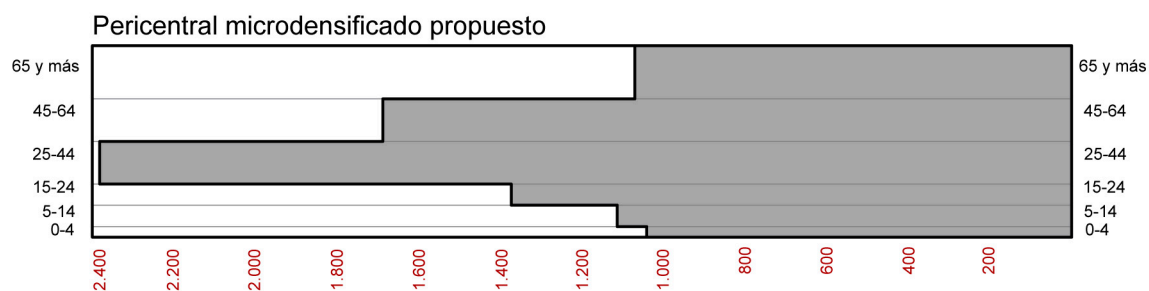
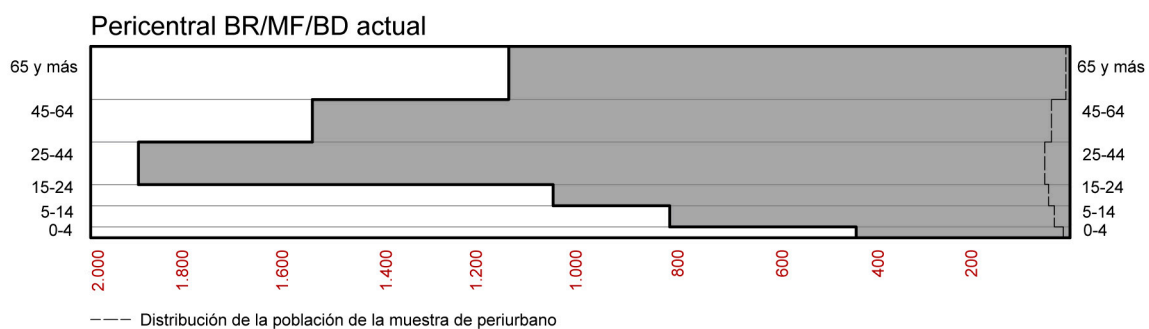
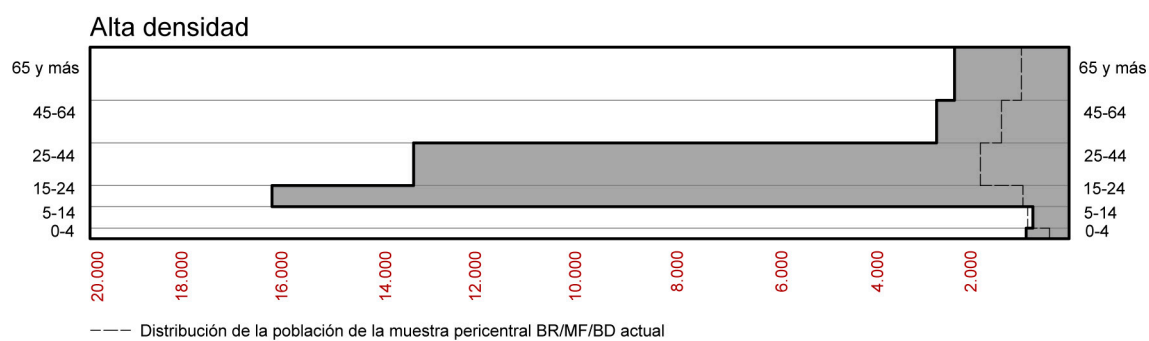
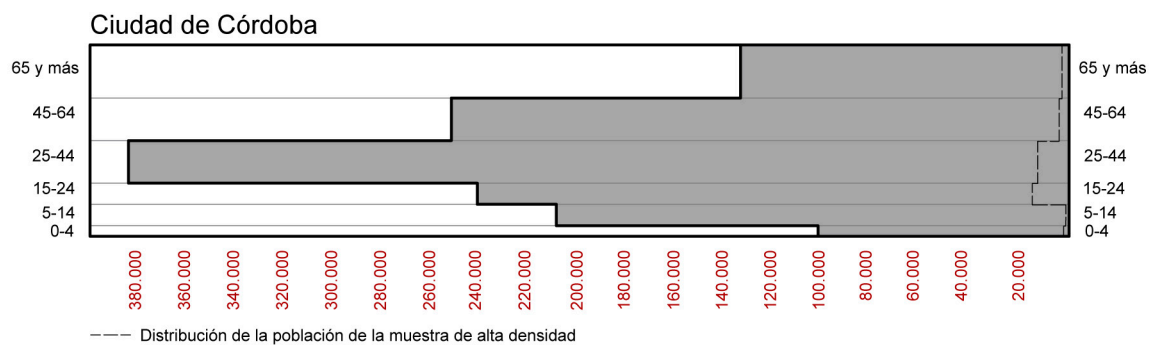


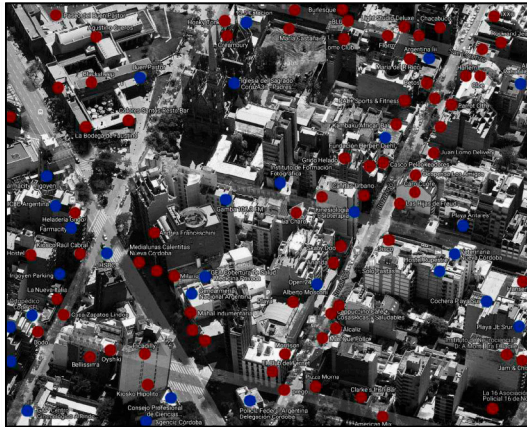
(página siguiente)

Gráfico 48: Distribución de la población por grupos etarios en cada unidad de análisis en 2010

Nótese la diferencia de escala en el eje de las abscisas (cantidad de personas) debido a la gran diferencia cuantitativa de población entre las unidades de análisis. En el gráfico de cada patrón se indican en línea de trazos los datos correspondientes al patrón siguiente de acuerdo a cantidad de población.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Censos Nacionales de Población.





Alta densidad

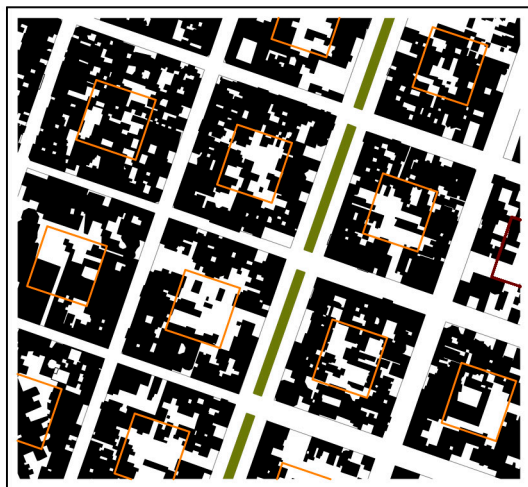


Pericentral BR/MF/BD actual

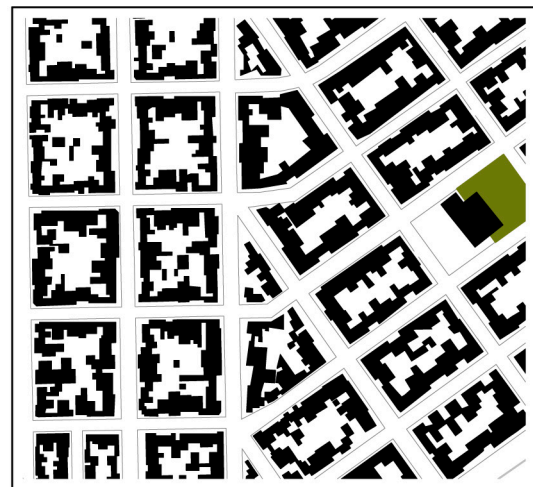
Imagen 29: Detalle del tejido construido en cada unidad de análisis en 2012

En el tejido existente se señala con puntos rojos las actividades de comercio y servicio, y con puntos azules los servicios institucionales y administrativos estatales, según un relevamiento de campo realizado en 2012. Es notable la diferencia entre la cantidad y localización de ANR en cada unidad de análisis, siendo inexistente en el periurbano, concentrada en las avenidas de borde en el pericentral BR/MF/BD actual, mientras que en el pericentral microdensificado propuesto y el de alta densidad se ubican en todo el trazado. La mayor densidad y variedad (en rubro y escala) la tiene el patrón de alta densidad.

Fuente: Elaboración propia sobre imagen recuperada de Google Maps (www.maps.google.com.ar) en el año 2012.



Alta densidad



Pericentral BR/MF/BD actual

- Superficie cubierta existente
- Superficie cubierta con intervenciones de microdensificación (escenario año 2020)
- Espacios verdes públicos
- Límites del centro de manzana que debe dejarse libre de construcciones.

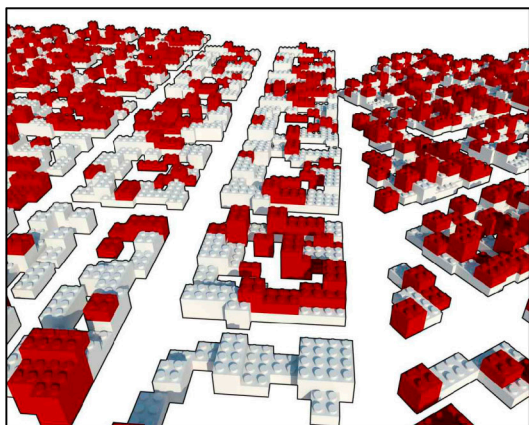
0 100 150 250 m

Plano 33: Plano Nollí de cada una de las unidades de análisis en 2012 (detalle)

En el plano correspondiente al patrón Periurbano se indica en gris el tejido consolidado al año 2016 a modo indicativo.

El patrón de alta densidad y el pericentral BR/MF/BD actual mantienen una ocupación de manzana similar; las edificaciones se ordenan sobre el borde de la manzana, consolidando un cierre continuo y liberando su centro. El patrón pericentral microdensificado propuesto tiene perforaciones en ese cierre, permitiendo el acceso (visual o físico) al centro de manzana. El patrón periurbano es el más discontinuo, ya que la normativa de aplicación en él exige construcciones aisladas.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Planeamiento de Córdoba y el Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección General de Catastro de la Provincia.



Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano



Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano

- Superficie cubierta existente
- Superficie cubierta con intervenciones de microdensificación (escenario año 2020)
- Espacios verdes públicos
- Límites del centro de manzana que debe dejarse libre de construcciones.

0 100 150 250 m



Alta densidad



Pericentral BR/MF/BD actual

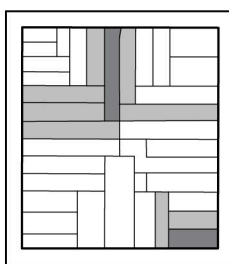
0 100 150 250 m



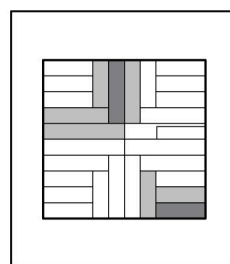
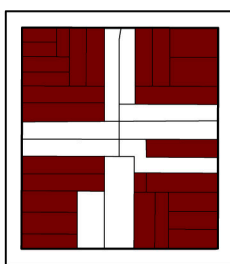
Plano 34: Detalle del trazado parcelario en cada unidad de análisis en 2012

Todas las unidades tienen un trazado originalmente regular, con manzanas de similares superficies y parcelas de idéntico frente característicos de la ciudad (ver capítulo 05). Sin embargo, mientras más antiguo es el trazado, ha tenido más procesos de transformación del tejido (subdivisiones por herencias, uniones para desarrollar proyectos de gran escala, etc.); el trazado se transforma hasta hacerse prácticamente irreconocible. En el periurbano, al tratarse de un loteo reciente (casi todas las parcelas están en manos de su "primer propietario"), el trazado original -bastante diferente del trazado en X del resto de la ciudad- se mantiene.

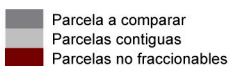
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba y el SIT de la Dirección General de Catastro de la Provincia.



Alta densidad



Pericentral BR/MF/BD actual



0 40 80 120 m

Plano 35: Análisis de la conectividad y fragmentabilidad de las parcelas en cada unidad de análisis

Se muestra una manzana típica, indicando las parcelas contiguas a una parcela en esquina y una parcela en medio de una cuadra (izquierda) y las parcelas que ya no pueden ser subdivididas respetando la superficie mínima exigible (derecha). El trazado en X tiene la mayor posibilidad de uniones entre parcelas que generen parcelas pasantes con salida a dos o más calles.

Mientras que los trazados de pericentrales y alta densidad han permitido subdivisiones a lo largo de los años, por el momento el periurbano restringe fuertemente la subdivisión de parcelas, para garantizar un tejido de baja densidad y construcciones lo más aisladas posible entre sí (aunque la escala de trazado sea muy similar al de barrios de áreas centrales y pericentrales, por lo que el "aislamiento" es relativo).

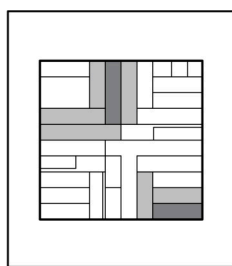
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Planeamiento de Córdoba y el SIT de la Dirección General de Catastro de la Provincia.



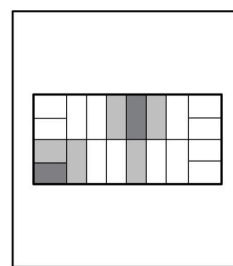
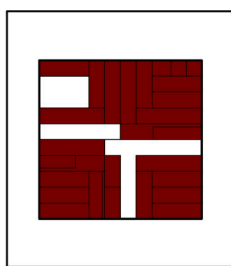
Pericentral microdensificado propuesto



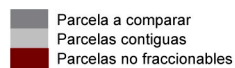
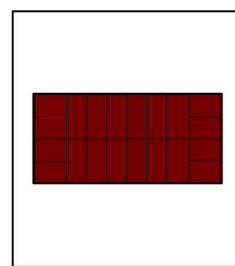
Periurbano

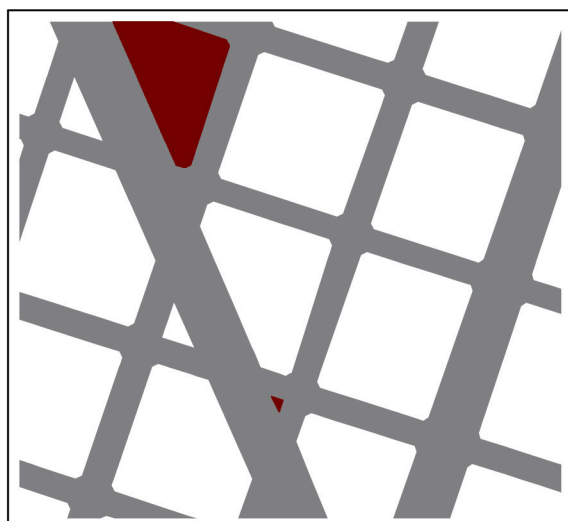


Pericentral microdensificado propuesto





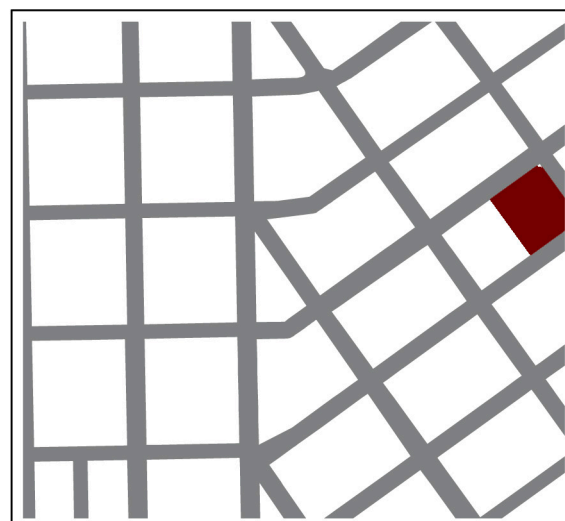
Periurbano





Alta densidad

 Espacio público de estancia
 Espacio público de circulación



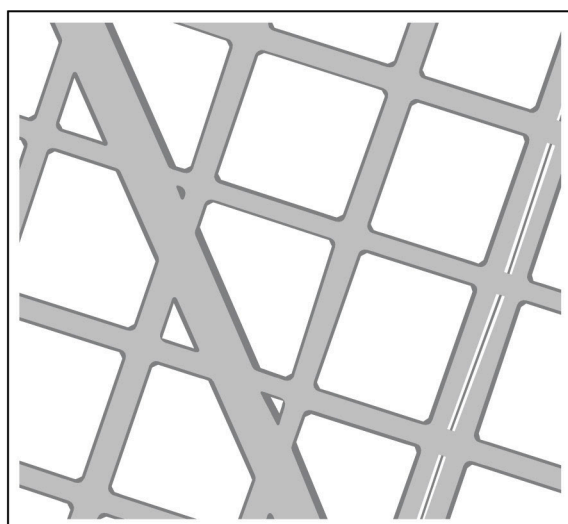
Pericentral BR/MF/BD actual

0 100 150 250 m



Plano 36: Trazado del espacio público de circulación y estancia en cada unidad de análisis en 2012

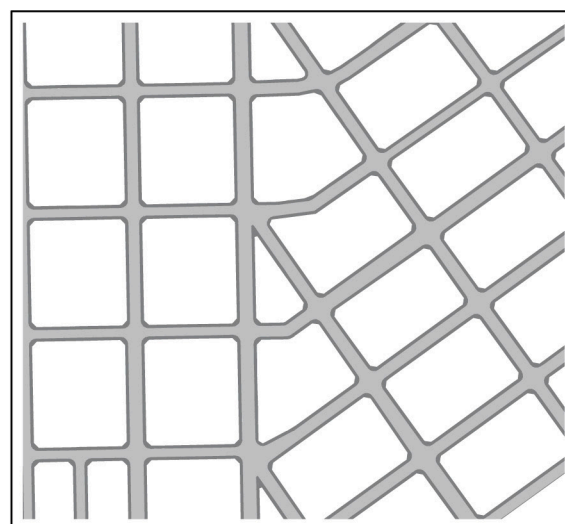
Los espacios públicos de estancia originales son escasos en todos los trazados: su superficie responde sólo al mínimo exigido por la regulación de ocupación y uso del suelo. El patrón de alta densidad y el *pericentral microdensificado* incorporan nuevo espacio público de permanencia en parcelas vacantes o permitiendo el acceso a parque y jardines originalmente privados. Paradójicamente, el *periurbano*, que tiene la mayor superficie de estancia (aunque el acceso a esta sólo se permite a los propietarios del barrio), tiene también la menor frecuencia de uso relevada durante el trabajo de campo.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017) con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba.



Alta densidad

 Espacio público de circulación peatonal
 Espacio público de circulación vehicular



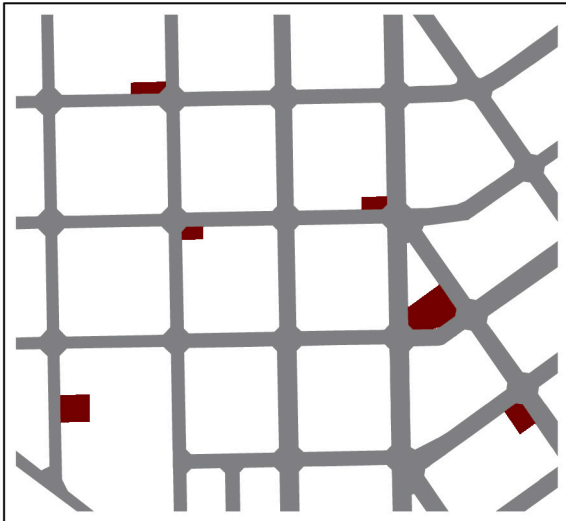
Pericentral BR/MF/BD actual

0 100 150 250 m

Plano 37: Trazado del espacio público de circulación peatonal y vehicular en cada unidad de análisis en 2012

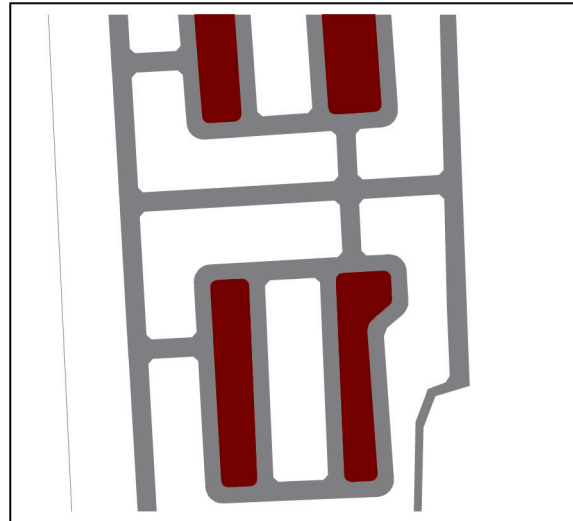
Predomina el espacio para vehículos en todas las unidades de análisis. El espacio peatonal se limita a los bordes de las vías, muchas veces con un diseño inapropiado (ancho de vereda, material del solado, barreras físicas) o con mal mantenimiento. El tramo peatonal sin barreras promedio en el patrón de alta densidad es de 6 m, en el *pericentral actual* y el *microdensificado* propuesto, 3 m, y en el *periurbano* (donde el espacio peatonal se limita a superficie con césped más o menos nivelada), es 0 m.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017) con base en datos de la Dirección de Planeamiento de Córdoba.



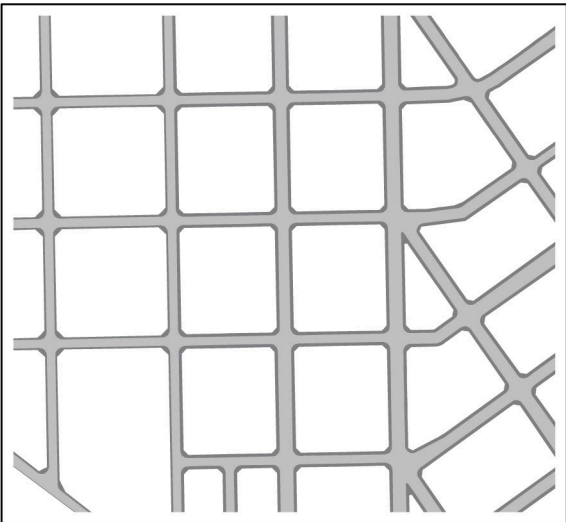
Pericentral microdensificado propuesto

Espacio público de circulación
 Espacio público de estancia

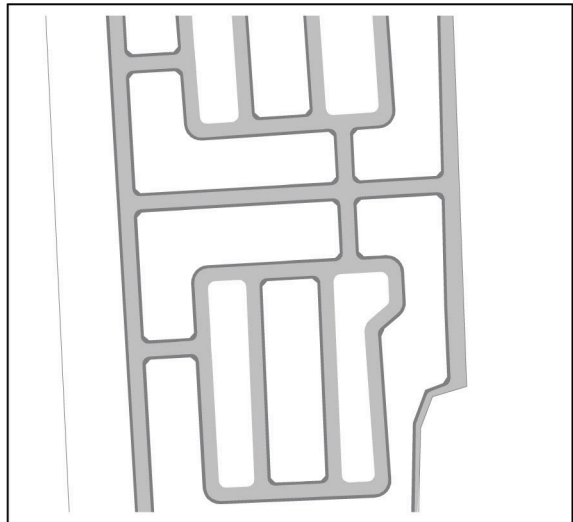


Periurbano

0 100 150 250 m

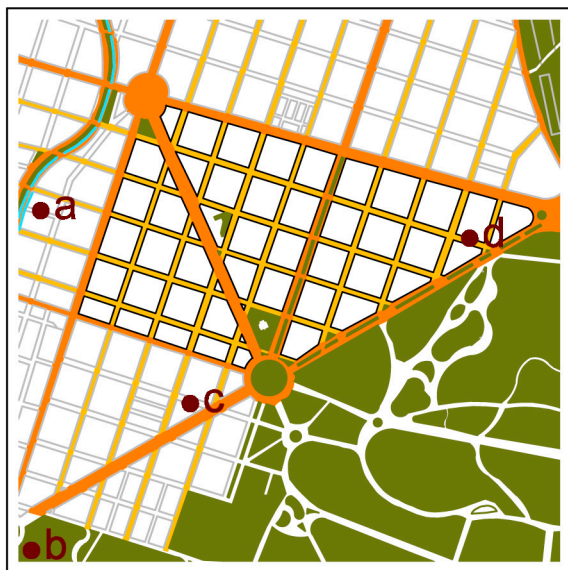


Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano

0 100 150 250 m



Alta densidad

- Espacios verdes públicos existentes
- Avenidas cuya traza continúa en el tejido urbano más de 1 km
- Calles cuya traza continúa en el tejido urbano más de 500 m
- Feria semanal de alimentos de producción local



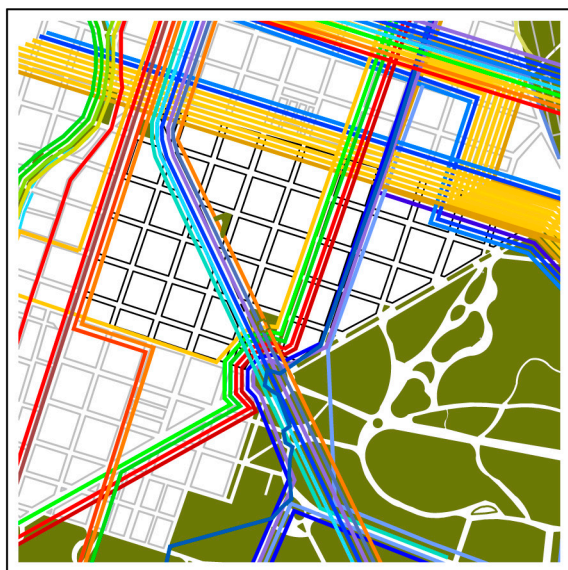
Pericentral BR/MF/BD actual

0 100 150 250 m

Plano 38: Trazado de la red vial según jerarquía de vías en cada unidad de análisis

La conexión con el trazado del resto de la ciudad es mayor en el patrón de alta densidad, reducida en los pericentrales, y se limita a las avenidas y autopistas en el periurbano. Las vías de conexión son donde se concentra el TUP.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Planeamiento de Córdoba.



Alta densidad

- Recorrido de ómnibus TUP (sólo ida)
- Espacios verdes públicos existentes



Pericentral BR/MF/BD actual

0 100 150 250 m

Plano 39: Trazado de la red de transporte urbano de pasajeros (TUP) en cada unidad de análisis en 2012

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de la Dirección de Planeamiento de Córdoba.



0 100 150 250 m

Se señala con puntos (a), (c), (d), (e), (f) los mercados de alimentos frescos de producción local. El patrón de alta densidad (más alejado del área agrícola periurbana) es el que tiene más frecuencia de mercados, acompañando la mayor densidad de ANR. En el patrón pericentral microdensificado propuesto aparece un nuevo mercado en la plaza del barrio.



0 100 150 250 m

— Recorrido de ómnibus TUP (sólo ida)



— Ciclovías separadas de la calzada vehicular

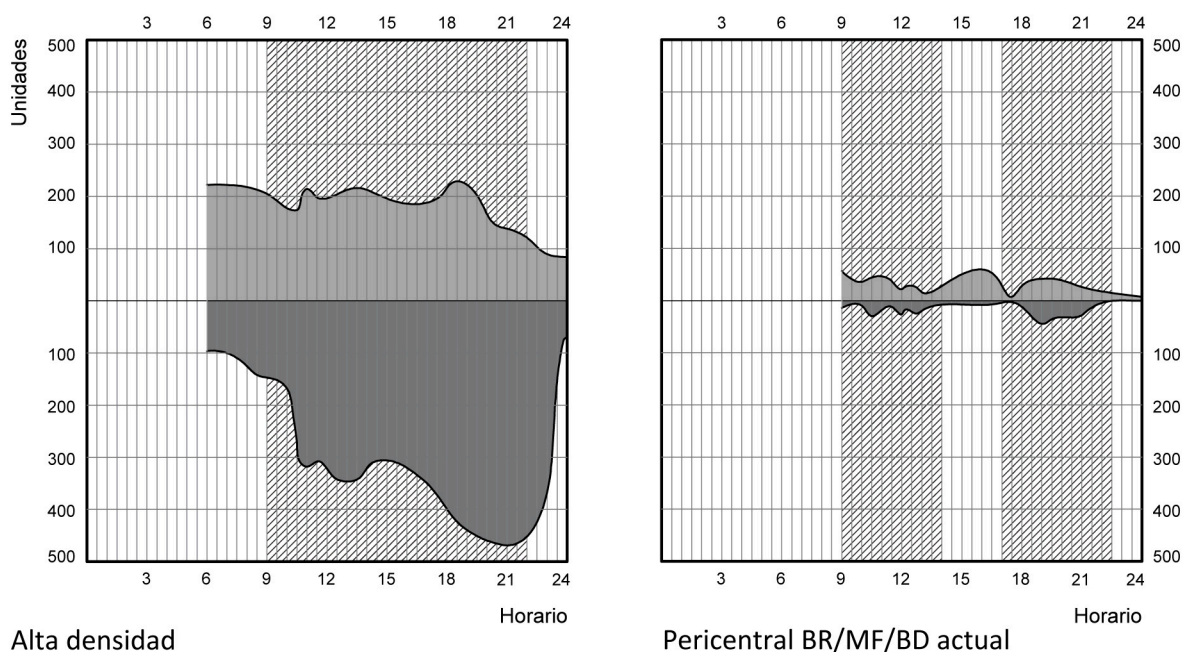
- — Ciclovías demarcadas dentro de la calzada vehicular

Espacios verdes públicos propuestos (escenario año 2020)

— Recorrido de ómnibus TUP (sólo ida)



Espacios verdes públicos existentes



Vehículos
 Peatones
 Horario comercial del barrio analizado

Gráfico 49: Flujo vehicular y peatonal a lo largo de un día laboral en cada una de las unidades de análisis. Se computa la cantidad que circula por el punto (a) del plano 30 en página 299 durante 10 minutos, para cada hora del día. El relevamiento se hizo solamente en días laborales (lunes a viernes) sin detectarse diferencias de importancia en el tránsito para un mismo horario en este período de días.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

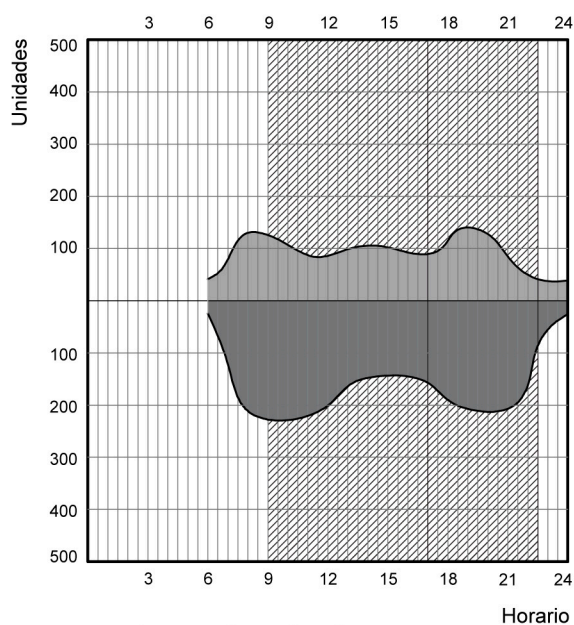
Tablas 11 a 15: Estudios sobre las superficies de cada unidad según su uso y la relación entre ellas y la población. Se comprueba el predominio de superficie privada y de circulación vehicular (recuerdese los factores históricos desarrollados en el capítulo 04). A pesar de que el periurbano tiene la mayor superficie peatonal, de estancia y ajardinada por habitante de todas las unidades analizadas, es de escaso uso, sin actividades específicas que se desarrollen en ella. El patrón microdensificado propuesto, con cambios muy pequeños en el trazado, supone una mejora significativa en superficies peatonales y de espacio público de estancia, aunque se reduce su relación por habitante, al aumentar su densidad. Sin embargo, sigue siendo mayor que la del patrón de alta densidad.

Tabla 11: Superficie total y población total en 2010 de cada unidad de análisis

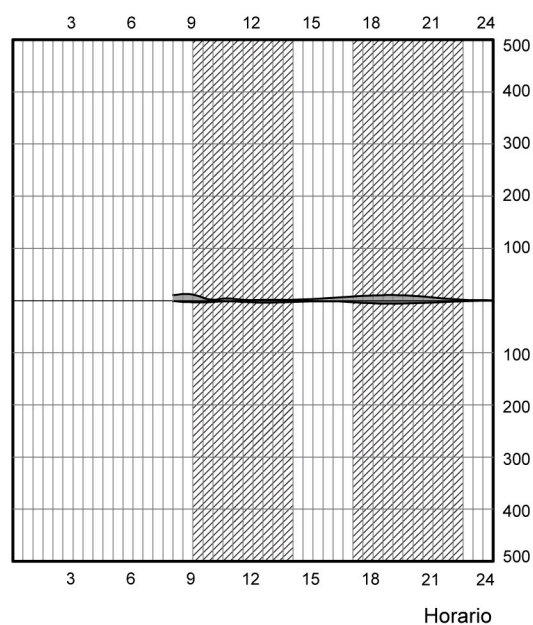
Unidad de análisis	Población considerada en base a la sup. analizada (hab)	Superficie analizada TOTAL	
		(m ²)	(Ha)
Alta densidad central	24.456	818.816	81,88
Pericentrales BR/MF/BD	4.143	610.511	61,05
Pericentrales MD *	11.875	610.511	61,05
Periurbano **	81	185.213	18,52

Tabla 12: Densidad de población en 2010 y aprovechamiento de la superficie edificable en 2012 de cada unidad de análisis, comparada con el FOT permitido

Unidad de análisis	Sup. (Ha)	2010		Superficie edificada			
		hab	hab/Ha	m ² cubiertos	m ² /hab	FOT utilizado	FOT máximo
Total Córdoba	20.866	1.329.604	63,72	-	-	-	-
Alta densidad central	123,37	37.055	300,36	2.289.936	61,80	4,69	aprox. 6,5
Pericentrales BR/MF/BD	102,14	6.940	67,95	322.518	46,47	0,70	1
Pericentrales MD*	102,14	20.128	197,06	660.150	32,80	1,43	variable
Periurbano	33,68	146	4,33	5.758	39,44	0,07	1



Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano

Tabla 13: Superficie de uso privado (cubierta y libre) de cada unidad de análisis en 2012

Unidad de análisis	TOTAL (m ²)	Relación EPriv /superficie TOTAL	Espacio privado			
			Superficie cubierta			Superficie libre
			(m ²)	(Ha)	FOS (%)	(m ²) m ² /hab
Alta densidad central	487.746	60%	381.656	38,17	78%	106.090 4,34
Pericentrales BR/MF/BD	419.047	69%	218.905	21,89	52%	200.142 48,31
Pericentrales MD *	404.615	66%	244.500	24,45	60%	160.115 13,48
Periurbano **	110.701	60%	2.879	0,29	3%	107.822 1.331,14

Tabla 14: Superficie de uso público (de estancia y de circulación) en 2012 de cada unidad de análisis

Unidad de análisis	EPubl de estancia			EPubl de circulación						
	TOTAL (m ²)	Relación EPubl estancia /Epubl	m ² /hab	TOTAL (m ²)	Vehicular			Peatonal		
					Total (m ²)	Relación EPubl vehicular/ Epubl	m ² /hab	Total (m ²)	Relación EPubl peatonal/ Epubl	m ² /hab
Alta densidad central	12.318	4%	0,50	318.751	254.599	77%	10,41	64.152	19%	2,62
Pericentrales BR/MF/BD	2.862	1%	0,69	188.601	135.956	71%	32,82	52.645	27%	12,71
Pericentrales MD *	11.632	6%	0,98	194.264	140.328	68%	11,82	53.936	26%	4,54
Periurbano **	18.549	25%	229,00	55.963	41.907	56%	517,37	14.056	19%	173,53

Tabla 15: Superficie de uso público en relación a la superficie total en 2012 de cada unidad de análisis

Unidad de análisis	Espacio público (EPubl)		
	TOTAL (m ²)	Relación EPubl /superficie TOTAL	m ² /hab
Alta densidad central	331.069	40%	13,54
Pericentrales BR/MF/BD	191.463	31%	46,21
Pericentrales MD *	205.896	34%	17,34
Periurbano **	74.512	40%	919,90

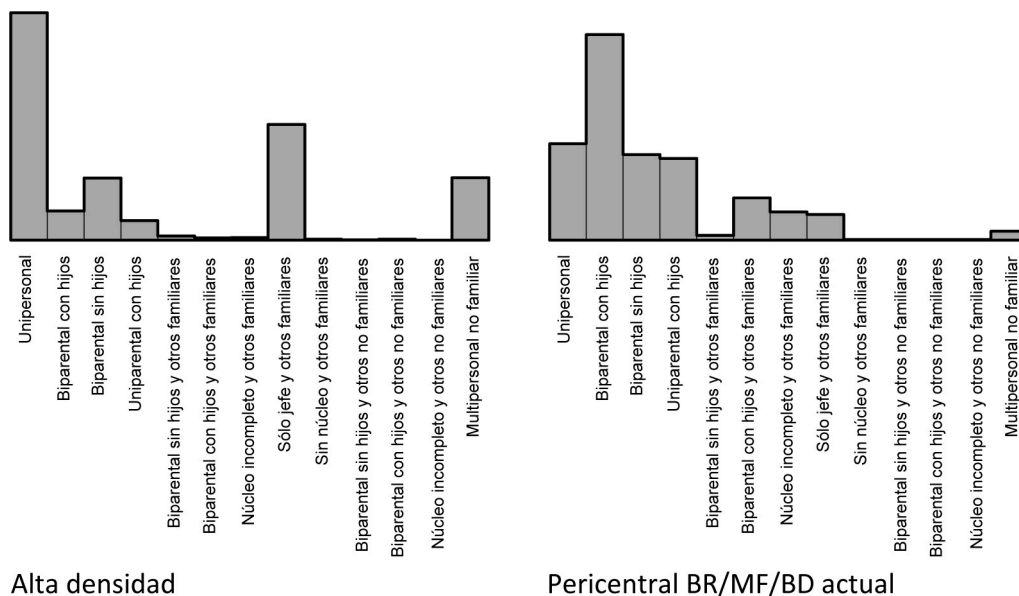


Gráfico 50: Distribución proporcional de los hogares según tipo de hogar en 2010
A pesar de tener una gran densidad de población, el patrón de alta densidad parece estar habitado mayormente por hogares unipersonales de personas jóvenes (es el impacto de la población estudiantil en el barrio), lo que se articula con la escasa diversidad en la oferta inmobiliaria relevada. El patrón que permite la mayor diversidad es el microdensificado propuesto, que igualmente se articula con una mayor diversidad de viviendas disponibles para la compra o la renta.
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Censos Nacionales de Población.

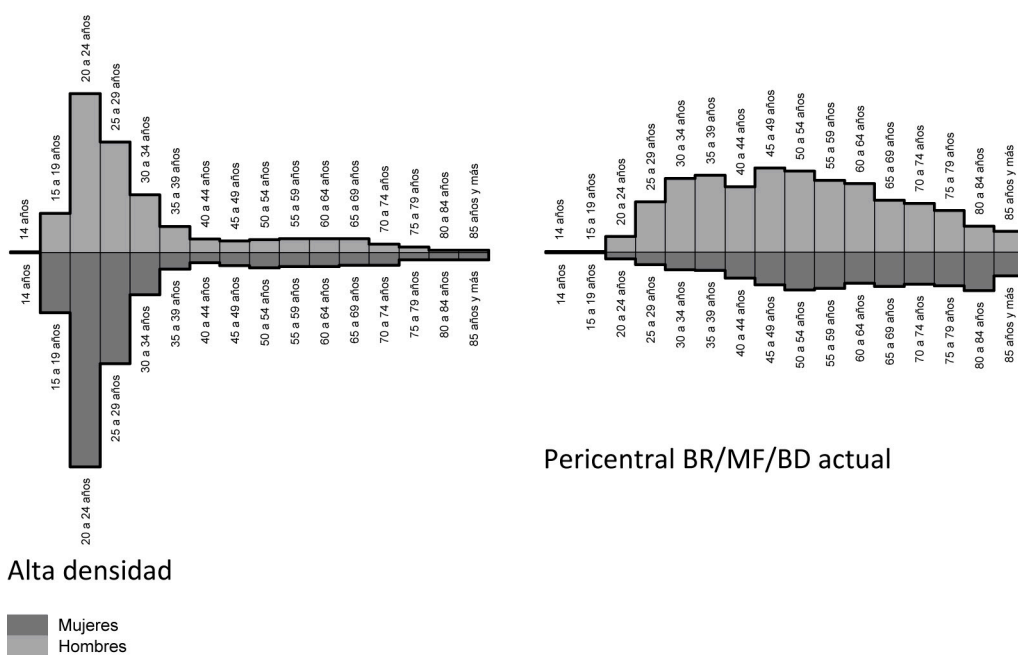
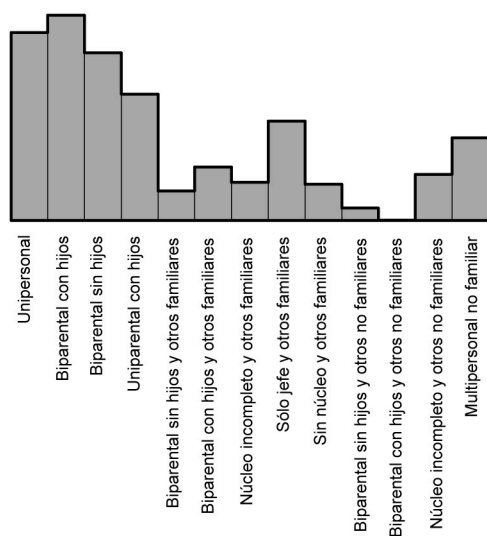
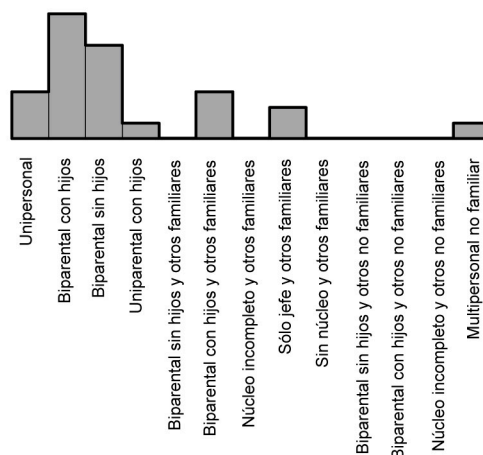


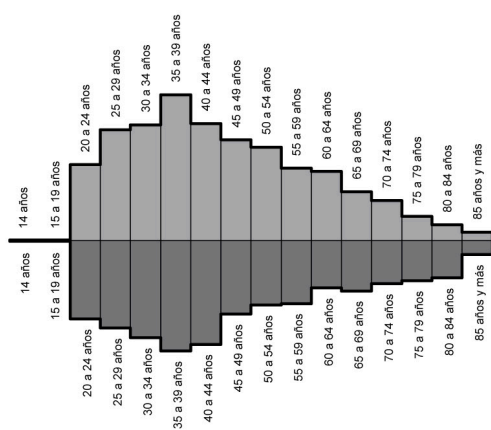
Gráfico 51: Distribución proporcional de los hogares según edad y género del jefe de hogar en 2010
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Censos Nacionales de Población.



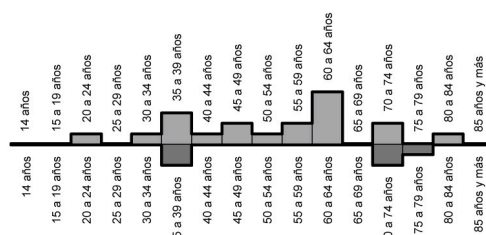
Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano

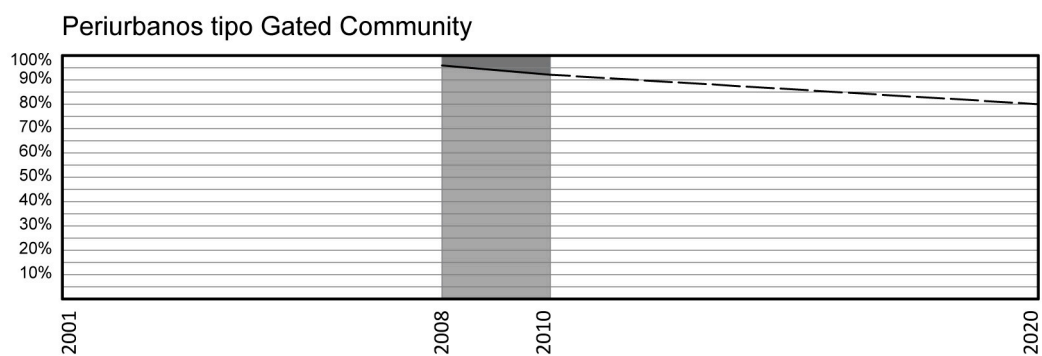
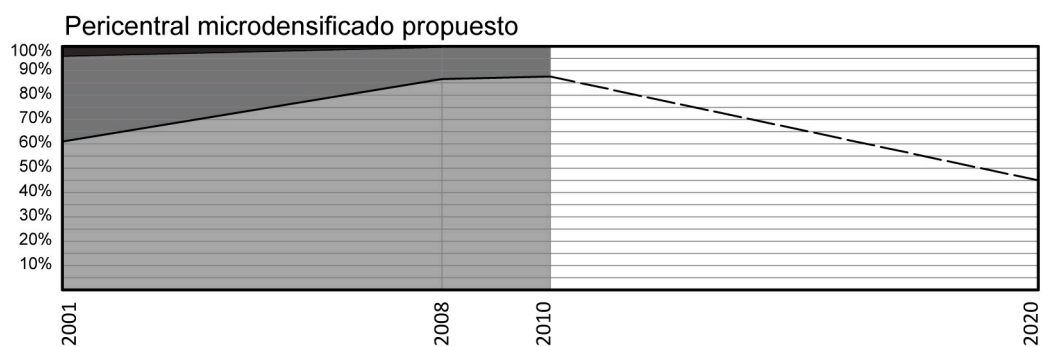
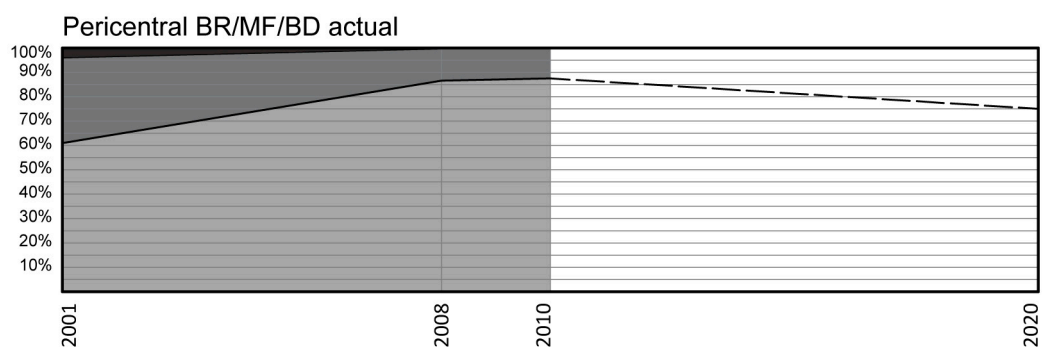
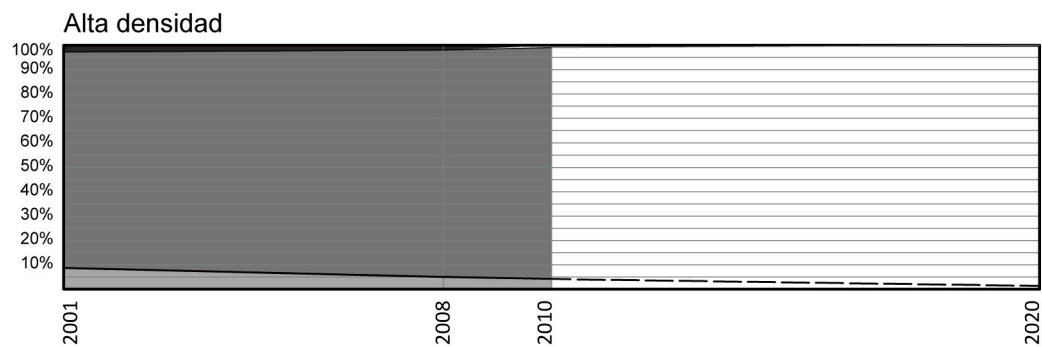
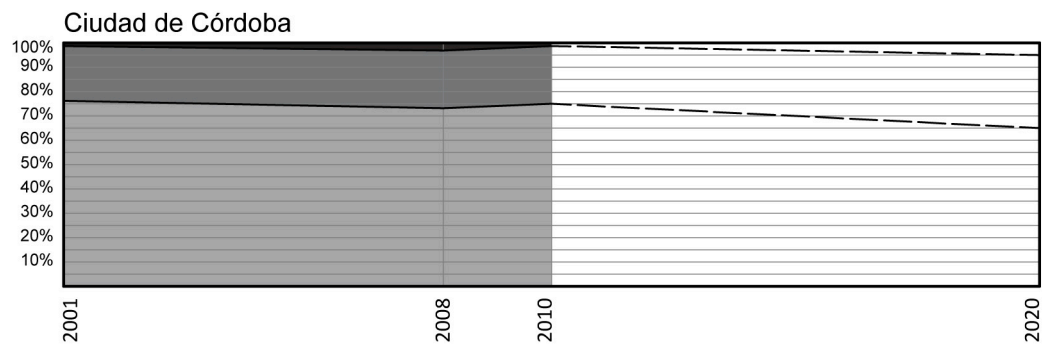


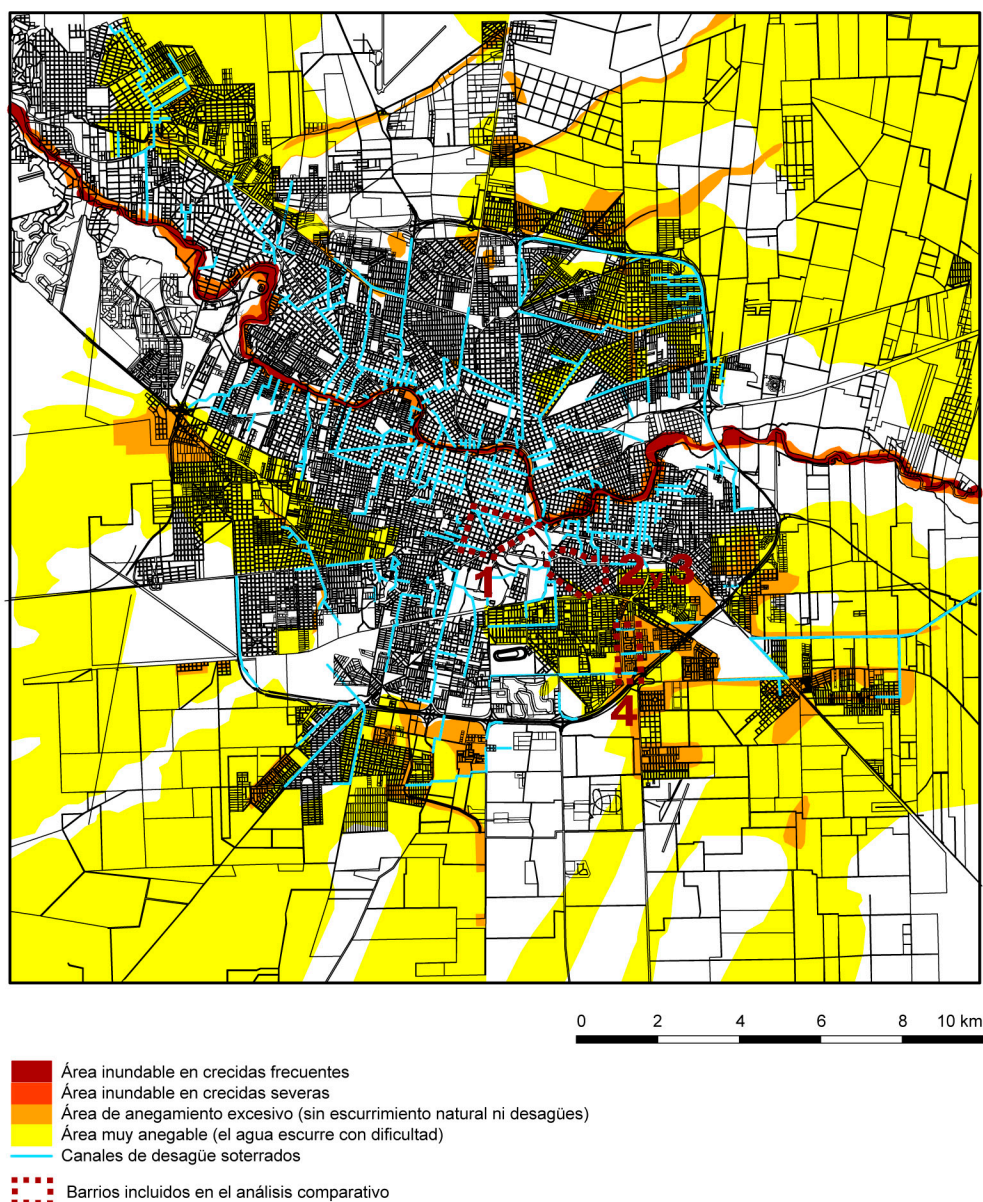
Pericentral microdensificado propuesto



Periurbano

Mujeres
Hombres





(esta página, arriba)

Plano 40: Áreas de riesgo de anegamiento y red de canales de desagüe pluvial de la ciudad

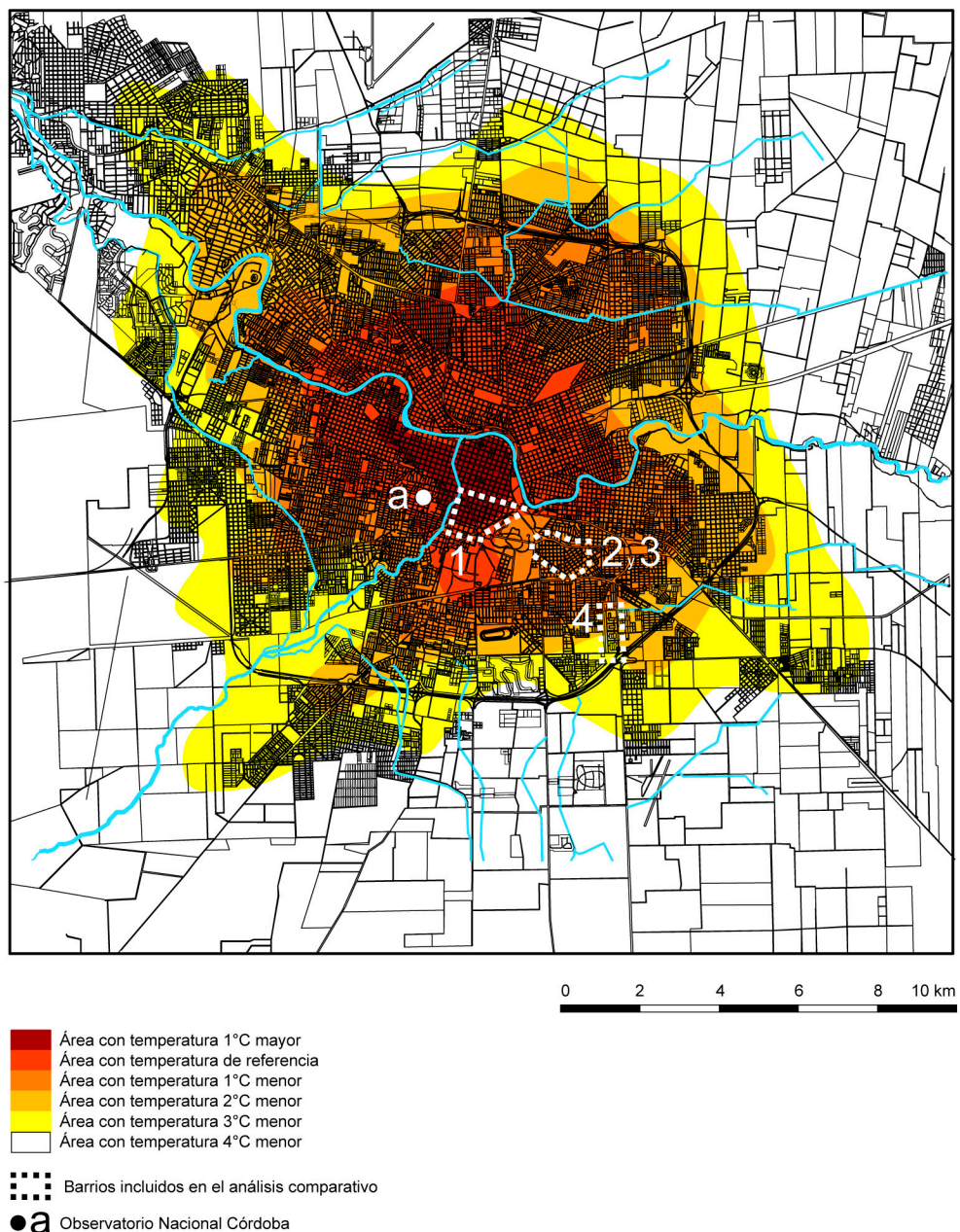
Barrios ubicados en el área central y pericentral tienen pocos riesgos de inundación (aunque el colapso de la red de desagües cloacales en el patrón de alta densidad es frecuente), debido a la calidad de la red de infraestructuras. El periurbano es el que tiene mayores riesgos, al igual que toda el área periférica de la ciudad, debido a la deficiente red de infraestructura y a la falta de previsión sobre riesgos ambientales de este tipo al momento de regular la urbanización sobre la periferia urbana.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Quintana Salvat et al. (2002). Ver también el análisis sobre este tema en Novello (2015).

(página anterior)

Gráfico 52: Evolución de la relación entre los distintos tipos de vivienda existentes en cada unidad de análisis. Se incluye una proyección tendencial al 2020. Se considera que, aunque actualmente predomina un tipo de vivienda en cada unidad de análisis (departamentos de 1 y 2 dormitorios en la de alta densidad, viviendas unifamiliares de 2 o 3 dormitorios en las restantes), hay una tendencia a la diversificación en todas ellas, por las cuestiones sociales y económicas expuestas a lo largo del capítulo 07 (a excepción del patrón de alta densidad, que tiende a aumentar el predominio de la tipología de departamentos).

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017) con base en datos de Censos Nacionales de Población.



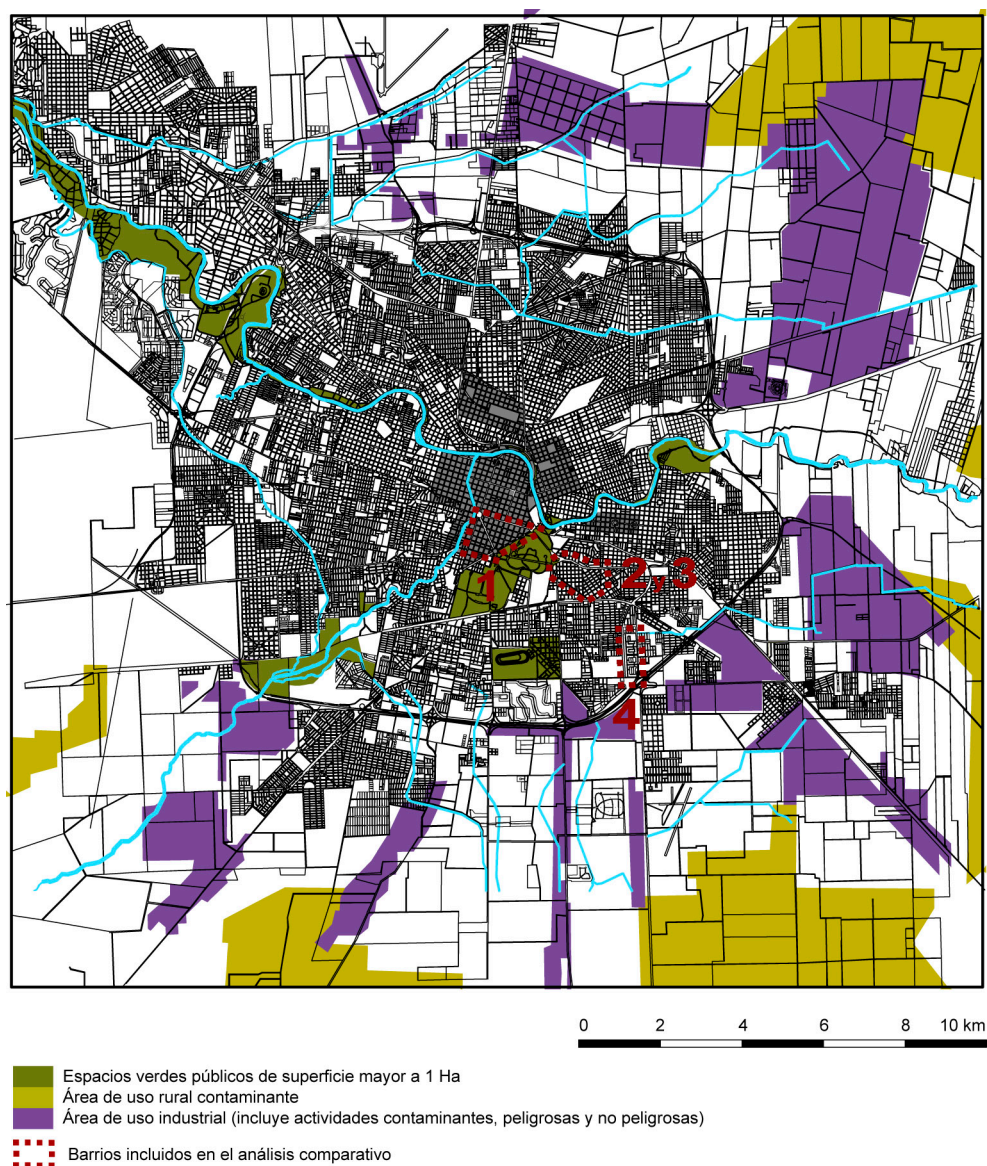
Plano 41: Termografía de la ciudad. Isla de calor urbana (ICU)

La temperatura de referencia se mide en el Observatorio Nacional Córdoba (a).

El área central es la más afectada por la ICU, mientras que el periurbano es el que tiene el menor impacto. Esto se debe tanto a la configuración geográfica de la ciudad (con una depresión en el área central y a lo largo del río que dificulta el enfriamiento por corrientes de aire), como a la concentración de edificaciones de alta densidad en estas zonas. El parque Sarmiento -entre (1) y (2,3)- parece no influir demasiado en la distribución de la ICU.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Suárez (1991).

Nota: No se cuenta con mapas publicados de ICU más actuales, pero en Maristany, Abadía, Angiolini, Pacharoni, & Pardina (2008) se ha realizado un relevamiento sobre los principales corredores viales de la ciudad que permite inferir que los datos del presente mapa pueden ser utilizados a los fines de este análisis.



Plano 42: Áreas del ejido destinadas a actividades industriales y rurales contaminantes y espacios verdes mayores a 1 Ha

Los parques urbanos son pocos, considerando la superficie urbanizada y la población de la ciudad. Sin embargo, los patrones de alta densidad y pericentrales pueden beneficiarse del parque Sarmiento y de la Ciudad Universitaria. En la periferia, el espacio no urbanizado es de dominio privado; si no está urbanizado se destina a actividades industriales o agroproductivas. Estas actividades, no sólo implicarían un riesgo a la salud de las personas -especialmente con el modelo productivo actual (Giobellina 2015a)-, sino que además impiden que el paisaje de la mayor parte de la periferia sea el de “parques verdes y aire puro” en que se basan los modelos periurbanos.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en datos de Dirección de Planeamiento Urbano.

Sostenibilidad y eficiencia de los patrones analizados

Análisis comparativo

El análisis comparativo apoya los argumentos desarrollados a lo largo de las etapas previas de esta investigación. Los resultados se exponen sintéticamente a continuación.

De los patrones existentes, tanto el pericentral BR/MF/BD actual como el periurbano promueven la monofuncionalidad (residencial) y la homogeneidad socioeconómica a través de la regulación de su patrón espacio-funcional. Esto no sólo incide en la población residente: el ingreso de la población flotante es desalentado o impedido. Además, las fuertes barreras físicas (la discontinuidad de la red vial que impiden la articulación con la red urbana, y barreras efectivas como en el caso del patrón periurbano), los convierten en clústeres que sólo interactúan unidireccionalmente con partes específicas de la estructura urbana: las áreas centrales y de servicios.

Esas condiciones definen en gran medida la idiosincrasia de los habitantes del patrón pericentral BR/MF/BD actual. Las actividades de intercambio tienden a concentrarse en sus bordes, que coinciden con las vías rápidas de tránsito vehicular. Esto fomenta el uso de población de barrios aledaños, pero la contraposición con el fuerte tránsito vehicular dificulta el uso peatonal o la consolidación de recorridos a pie prolongados.

En el patrón periurbano, estas condiciones están acentuadas exponencialmente: no sólo por la autoexclusión sino también por su ubicación periférica dentro de una estructura urbana fuertemente centralizada. El patrón está basado en la urbanización de suelo rural o natural como extensiones de aglomerados urbanos que generalmente no poseen la infraestructura necesaria para articularlos con el resto de la ciudad. La distancia a áreas de equipamiento y servicios (incluyendo espacio público de estancia y encuentro, ya sea público o privado) se agravan por las deficiencias de la red vial y de transporte público. En los barrios periurbanos el movimiento peatonal no sólo es poco práctico sino también poco seguro (deben recorrerse largas distancias por vías sólo aptas para vehículos), mientras que el transporte público es casi inaccesible. Por lo tanto, sus habitantes se ven obligados a trasladarse varias veces por día a áreas de servicios distantes en sus vehículos particulares, y prefieren actividades desarrolladas en su vivienda o en viviendas de familiares y amigos.

El espacio público de los patrones pericentral BR/MF/BD actual y periurbano se limita casi exclusivamente a la circulación, y sobre todo a la circulación vehicular (ver tabla 14 en página 319). Los espacios de estancia públicos expresamente creados para ese fin consisten en plazas ajardinadas (explícitamente, según premisas higienistas que limitan el espacio público a espacios parquizados, como *pulmón verde*; implícitamente como medio de aumentar el control social y evitar los grandes espacios de aglomeración), que en el caso particular de los barrios pericentrales y periurbanos no están articuladas con la red de accesos al barrio. No hay espacios que puedan considerarse de apropiación comunitaria, a menos que suceda espontáneamente -informalmente- y muy esporádicamente.

La densidad de ocupación de estos patrones de baja densidad tampoco alcanza niveles mínimos de sostenibilidad o eficiencia, lo que en el caso del periurbano se agrava además por ser el patrón que conduce al mayor consumo de recursos (transporte, energía, agua, etcétera).

De los patrones existentes, el mejor valorado en cuanto a densidad demográfica y diversidad demográfica y funcional es el patrón de alta densidad, lo que puede comprobarse, por ejemplo, en la imagen 29 en página 310, y en el relevamiento de campo, donde prácticamente la totalidad de las unidades funcionales a la calle son ocupadas con actividades no residenciales -ANR-, así como un porcentaje incuantificable de las

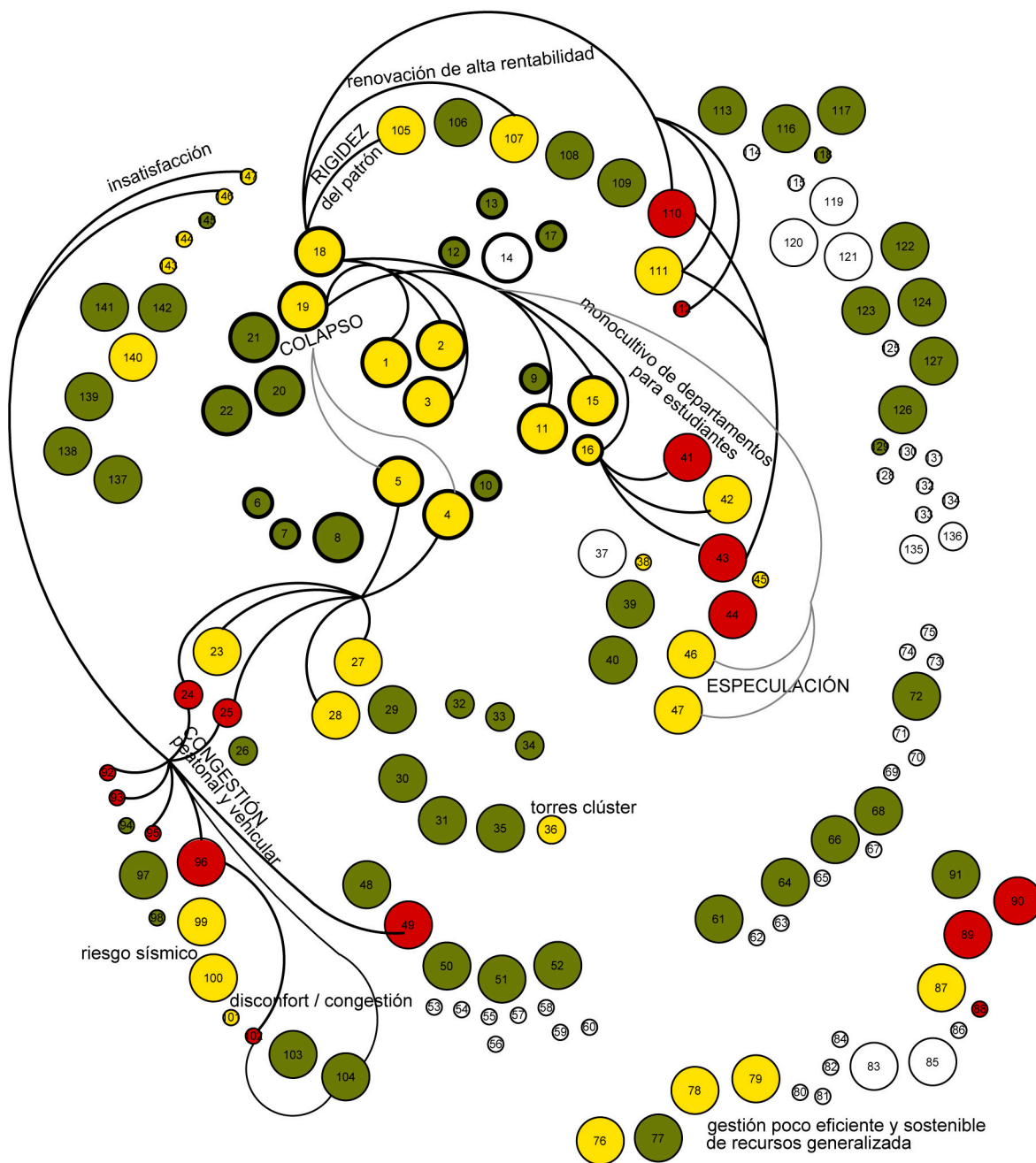


Gráfico 53: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón de alta densidad
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

unidades funcionales de las torres en altura¹. Las viviendas unifamiliares que todavía perduran también están ocupadas en su mayoría por ANR de escala sectorial y urbana. Esta profusión de actividades no sólo atrae más población flotante, sino que genera un flujo casi ininterrumpido de personas en la vía pública, y la pueblan de “ojos en la calle” (Jacobs, 1961). Los recorridos peatonales son los más frecuentes entre sus habitantes (que raramente necesitan trasladarse fuera del barrio o en vehículos para sus actividades cotidianas)

Sin embargo, la densidad de este patrón (tanto en población residente como la flotante que es atraída por las ANR) es tal que supera la capacidad de carga del sistema, lo que explica los colapsos periódicos en las redes de movilidad, transporte público y provisión de servicios. La estructura colapsa aun cuando el uso de las redes y consumo de recursos por habitante es el más eficiente de los patrones analizados; aunque posee la mayor cantidad de espacio público de estancia y uso peatonal entre los patrones existentes, no es suficiente para la cantidad de usuarios, tal como se muestra en la tabla 14 en página 319.

La buena articulación de su trazado con el resto de la red urbana potencia aún más el número de intercambios con el resto de la ciudad (ver plano 32 en página 307 –isocronas-, planos 38 y 39 en página 316 - trazado y TUP- y gráfico 49 en página 318 -de flujos peatonal y vehicular). Es el área donde hay más diversidad y disponibilidad de servicios. Por ejemplo, a pesar de ser la más alejada del área productiva periurbana, es donde hay más mercados de alimentos frescos de producción local (ver plano 38 en página 316).

Pero su localización neurálgica dentro de la red urbana conduce también a aumentar la congestión y reducir la calidad ambiental (ver, por ejemplo, su posición respecto de la isla de calor urbana en el plano 41 en página 324) Esto es clave para la valoración negativa que tiene el patrón de alta densidad entre residentes y visitantes, a pesar del uso frecuente (casi cotidiano) que hacen de las áreas definidas por este patrón los habitantes de la ciudad y el AMCBA.

En este análisis se verifica la incidencia de la regulación no sólo para determinar densidades por encima de la capacidad de carga en el patrón de alta densidad y por debajo en el pericentral BR/MF/BD actual y el periurbano.

Además, el patrón de alta densidad impone una rentabilidad tan alta que restringe la construcción del tejido a grandes desarrollistas, que destinan el hábitat construido principalmente a inversores inmobiliarios, focalizando en productos de más rentabilidad (ver capítulo 06), lo que define el hábitat construido prácticamente como un monocultivo de departamentos de un dormitorio de superficie mínima. Si se incluyen las condiciones de excelente accesibilidad a áreas de comercio, servicios y los centros universitarios², se explica también su poca diversidad demográfica, concentrada principalmente en hogares jóvenes de estudiantes: unifamiliares o grupos muy reducidos de amigos o familiares. Esto lo diferencia de los otros patrones existentes, donde todavía predominan los hogares biparentales.

Sin embargo, las estructuras domésticas de todas las unidades analizadas está sufriendo transformaciones, cualitativas y cuantitativas, sobre todo en la atomización de los hogares (ver gráficos 46 y 47 en página 308). Esto puede ser perjudicial a mediano y largo plazo, en función del hábitat construido: la subutilización de las viviendas existentes puede resolverse si éstas tienen la adaptabilidad o flexibilidad suficiente; en este caso, la regulación de ocupación del suelo define el grado de rigidez o resiliencia del

1 Esto se debe a la gran cantidad de ANR no relevadas por el catastro municipal, provincial o el registro de comercio de la ciudad y la cantidad de actividades informales.

2 Uno de los rubros productivos más importantes de la ciudad, ver capítulo 06, *Desarrollo urbano en el contexto neoliberal*, y *Mercado inmobiliario en Córdoba*.

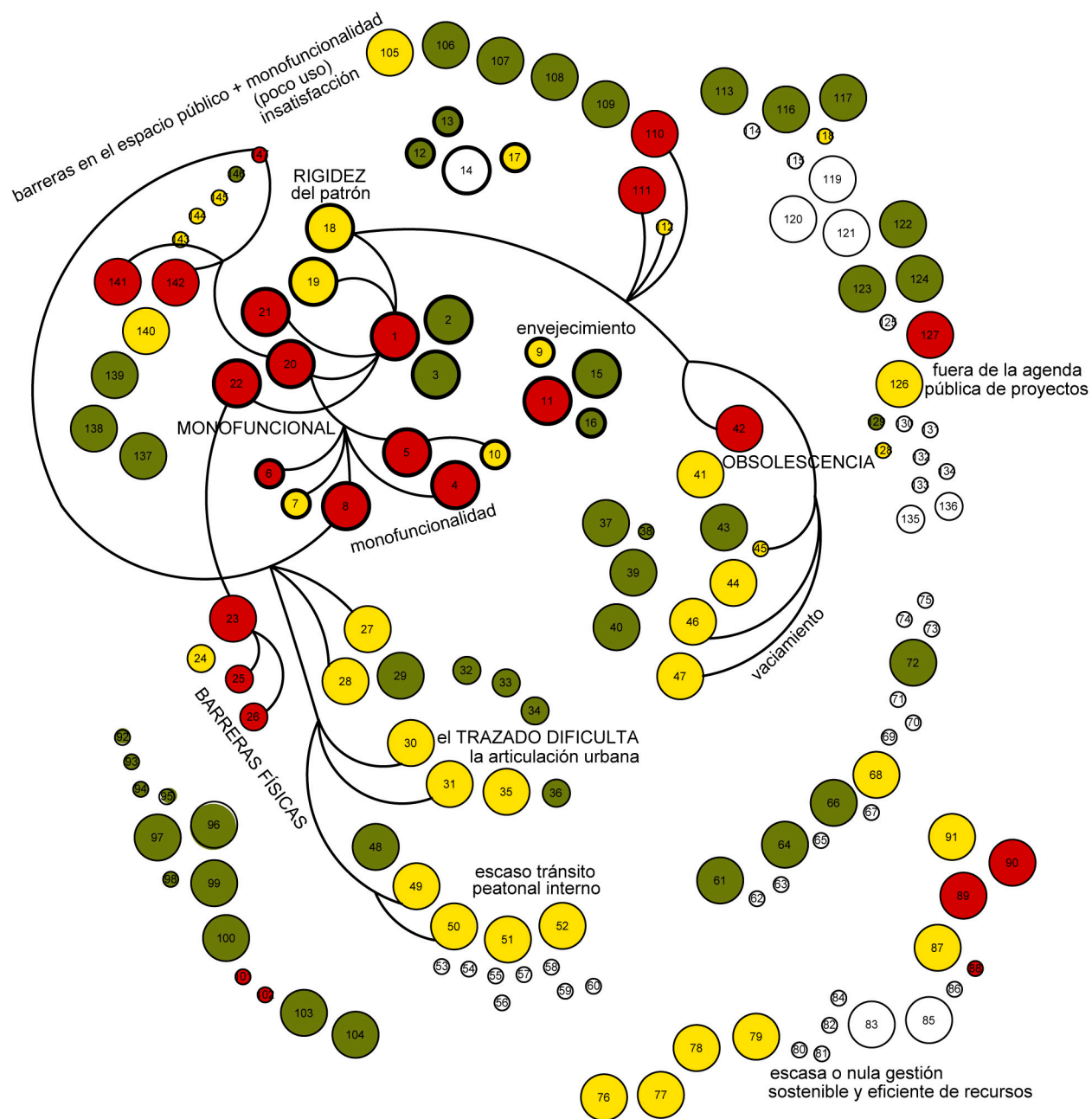


Gráfico 54: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón pericentral BR/MF/BD
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

tejido construido: el patrón de alta densidad tiene menores posibilidades de transformación o readecuación, debido a sus particularidades constructivas y jurídicas¹. Su tejido construido ocupa casi el 100% de la superficie edificable según la regulación de uso del suelo, y es producto de la renovación total del tejido existente con tipologías que difícilmente puedan ser refaccionadas o modificadas en el futuro (la pérdida de patrimonio arquitectónico que se produjo en estos barrios es un tema importante de discusión en Córdoba). Hay algunas excepciones a esto: se relevan numerosos casos de departamentos construidos para vivienda transformados en oficinas y comercios y viceversa. El tejido más resiliente y adaptable de este patrón, sin embargo, ha resultado ser el compuesto por las viviendas unifamiliares y viviendas colectivas de baja densidad -conventillos- que todavía permanecen, que a lo largo de los años se han readecuado espacialmente a nuevos usos.

En los patrones de baja densidad, pese a que la regulación de ocupación del suelo permite una edificabilidad mucho menor que en áreas centrales, la superficie construida raramente sobrepasa el 60% de la superficie permitida, debido a restricciones tipológicas. Son construcciones que pueden ser refaccionadas, ampliadas o modificadas, gracias a sus condiciones materiales y tipológicas. Tienen la flexibilidad suficiente para incorporar superficie cubierta, reducirla, subdividir y anexar parcelas, en fin, para una gran variedad de readecuaciones y transformaciones que ya ha sido desarrollada en esta investigación. Las restricciones en la ocupación y usos del suelo son los principales motivos -articulado integralmente con las lógicas de producción de hábitat- de la obsolescencia funcional y vaciamiento de los barrios pericentrales.

Paradójicamente, estas mismas restricciones, aplicadas al tejido periurbano en proceso de urbanización (es decir, sin la obsolescencia funcional o espacial del pericentral BR/MF/BD), y sumadas a las condiciones de exclusión y segregación urbanas son los atributos de mayor consideración en la valoración positiva del patrón periurbano: el patrón con más impedimentos al desarrollo de una condición urbana sostenible y eficiente es el mejor valorado en los planes y proyectos urbanos analizados en este trabajo. La valoración que se hace de su calidad ambiental se limita a la superficie verde disponible (ver tabla 14 en página 319), no sólo a pesar de ser superficie ajardinada con especies exóticas que difícilmente se articulan como corredores biológicos, sino también a pesar la situación de riesgo ambiental en que se encuentra, debido a su suelo colapsable², terrenos inundables, y cercanía a áreas donde se realizan actividades contaminantes (ver planos 40 y 42 en páginas 323 y 325 respectivamente).

En esta valoración comparativa, el patrón propuesto pericentral microdensificado destaca aún más el potencial argumentado en el capítulo 07: aprovechar las ventajas urbanas y ambientales del patrón pericentral BR/MF/BD, a través de una densificación y diversificación demográfica, funcional y espacial progresiva, que evita el colapso de la infraestructura.

Cambios puntuales y de bajo impacto inmediato conducen a grandes cambios estructurales: la mayor cantidad de población tiene aún más espacio público, sobre todo de estancia y circulación peatonal -incluso sin tener en cuenta el espacio público doméstico del interior de las manzanas- (ver tabla 13 en página 319), ya que, aunque su relación con respecto a la superficie total es menor en comparación con el patrón de alta densidad, la densidad de población residente y flotante también es menor.

1 La modificación de uso o superficie, anexión, subdivisión u otros procesos espaciales y funcionales están restringidos por el régimen de Propiedad Horizontal y la multiplicidad de propietarios de cada parcela o torre de departamentos.

2 Los suelos colapsables (con cierto contenido de humedad no son capaces de resistir ni siquiera su propio peso) encarecen la construcción al requerir sistemas de fundaciones más elaborados; por otro lado, son la causa de frecuentes patologías (fisuras, asentamientos) en las construcciones existentes.

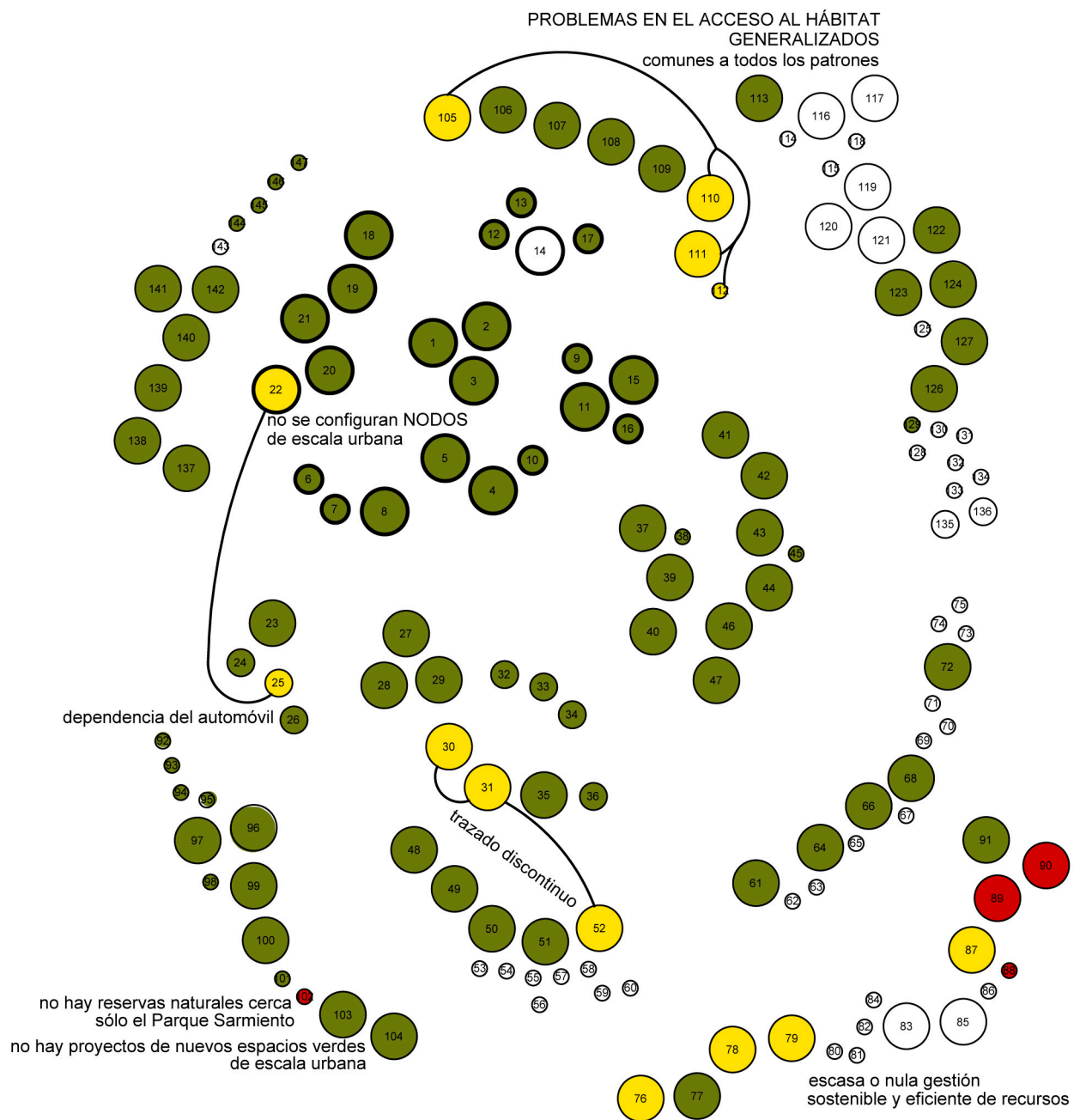


Gráfico 55: Resultado de la valoración por indicadores para el patrón pericentral microdensificado
Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

El tejido microdensificado aprovecha el existente de acuerdo a cada intervención, oscilando entre conservar lo existente o renovar completamente lo construido, produciendo un cambio gradual del tejido construido a la vez que se conserva parcialmente, casi como si se tratara de la reescritura de un palimpsesto.

El patrón pericentral microdensificado no sobrecarga la estructura ni implica obras para extenderla o ampliarla, sino que hace uso de recursos ya disponibles. No sólo permite que los propietarios capitalicen la renta de suelo latente; la ciudad en su totalidad se beneficia aprovechando la capacidad de carga de su infraestructura y las economías de aglomeración y escala disponibles.

La inversión necesaria para realizar una intervención por microdensificación es muy reducida cuando el desarrollista es propietario de la parcela: el costo del suelo es nulo, ya que la microdensificación crea nuevo suelo urbano por fuera del mercado formal. Por lo tanto, para sus propietarios, es más rentable que cualquier otro tipo de inversión inmobiliaria. Cuando se adquiere la parcela ocupada para microdensificarla, la rentabilidad se reduce bastante -aunque a medida que se obtienen más unidades por parcela aumenta la rentabilidad, a comparación de inversiones manteniendo una unidad por parcela, como se explicó anteriormente-.

En cuanto al nivel de satisfacción de sus habitantes, conjugan las ventajas de la accesibilidad y cercanía al centro (incluyendo movilidad vehicular particular, transporte público e incluso peatonal), la calidad ambiental y urbana, y la seguridad percibida de un ámbito suburbano. También la posibilidad de tener espacio verdes privados y unidades de mayor superficie propia.

La diversidad demográfica se articula con la diversidad tipológica en la oferta producida por microdensificación, ampliando su pertinencia a población con diferentes estilos de vida. Esto se refleja no sólo en la vida doméstica privada, sino que también intensifica el uso del espacio público, con nuevas actividades y en horarios más amplios. Aunque el uso del automóvil particular sigue siendo el principal, aumenta el uso del transporte público, bicicletas y motocicletas, así como de los recorridos peatonales.

Pero el patrón pericentral microdensificado no configura un nodo urbano a escala urbana y regional, ya que su accesibilidad está disminuida por las barreras que impone su trazado vial, y la escala de actividades que pueden o necesitan localizarse en esas áreas es sólo sectorial y barrial. Incluso las ubicadas en las avenidas de borde, de mayor escala, mantienen ciertas restricciones de escala. Sin embargo, es suficiente para consolidarse como un área de servicios de pequeña y mediana escala para todo el sector, contribuyendo a descongestionar las áreas centrales de alta densidad. Además, el menor valor de suelo en el mercado inmobiliario -comparado con áreas centrales- promueve la instalación de pequeños y medianos emprendimientos productivos y de servicios; precisamente las ANR más valoradas como generadoras de sinergia creativa.

Las condiciones menos favorables en cuanto sostenibilidad y eficiencia del tejido pericentral microdensificado están más relacionadas con condiciones estructurales del sistema urbano. Estas condiciones -ya desarrolladas a lo largo de esta investigación- afectan a todos los patrones analizados, es decir, a la ciudad como sistema integral en general¹. Y como condiciones estructurales del sistema suponen un obstáculo importante para un desarrollo sostenible y eficiente:

Como resultado de este análisis comparado, se entiende que no es posible hablar de la sostenibilidad ni eficiencia de un sistema urbano que no contempla una gestión de recursos (energéticos o materiales, alimentarios, productivos) sostenible, ni en su obtención o distribución, ni en su consumo o descarte. Córdoba no implementa prácti-

1 Lo que se hace extensivo al sistema urbano regional y nacional.

camente ningún proceso tendiente a incorporar recursos renovables, o a reducir su consumo, por lo que los indicadores de estos atributos tienen una valoración mediocre o mala, o ni siquiera han podido ser relevados. Y aunque el patrón pericentral microdensificado y el de alta densidad son los más eficientes, aún están lejos de alcanzar estándares internacionales.

Por otro lado, se pone en evidencia la contradicción entre objetivos de desarrollo sostenible y eficiente, cuando el patrón de territorialización urbano mejor valorado por igual por equipos técnicos, productores y consumidores es el patrón que menos condiciones sostenibles y eficientes procura en el desarrollo urbano.

Tampoco es posible el desarrollo sostenible en un sistema cuya capacidad de carga no alcanza los umbrales mínimos de eficiencia. Esto va más allá de patrones urbanos que no son definidos teniendo en cuenta esta capacidad de carga ni estos umbrales; la agenda de obras públicas de infraestructura no incorpora esta situación a sus estudios de diagnóstico.

La baja capacidad de carga del sistema, que impide alcanzar umbrales de eficiencia y sostenibilidad es una profecía autocumplida: es la justificación que usan los equipos técnicos urbanos locales para mantener el modelo de baja densidad de ocupación. El inevitable crecimiento se da entonces por extensión de la ciudad en un patrón de baja densidad que aumenta los costos destinados a la extensión y mantenimiento de una infraestructura cada vez menos eficiente al dilatarse en el territorio. Los recursos que insume el mantenimiento de esta infraestructura impiden destinar recursos a aumentar su capacidad de carga, por lo que sigue evitándose la densificación de la ciudad construida, la ciudad se extiende cada vez más en el territorio, y así sucesivamente. El proceso propuesto de densificación gradual combinado con obras públicas de mejoramiento de redes es un proyecto que no está contemplado por los planes urbanos en desarrollo actualmente.

Por último, no puede hablarse de sostenibilidad ni eficiencia del hábitat urbano sin revisar sus condiciones de producción y consumo. En el sistema urbano nacional actual, el hábitat se produce como un bien de mercado, produciendo la oferta más rentable orientada a los mejores postores. El espacio urbano expulsa a cada vez más habitantes, no sólo impidiendo el acceso a vivienda y servicios básicos, sino también restringiendo el espacio público de calidad a sectores cada vez más exclusivos. Aunque un análisis prospectivo indica que la microdensificación amplía los grupos de población que pueden acceder al hábitat en esas zonas (ver tabla 16), no es un aumento significativo. No es suficiente para resolver los procesos de vaciamiento de la ciudad en general, ni la pauperización de las zonas intermedias.

Aunque la microdensificación es un proceso con menor concentración del capital que en los otros procesos de desarrollo estudiados en el capítulo 06, se mantienen los privilegios derivados del monopolio de clase. El mercado de alquileres y los procesos de generación y captura de plusvalías del desarrollo urbano son condicionantes macroestructurales que -aunque escapan al alcance de esta tesis- deben ser discutidas para hacer más equitativo e inclusivo el acceso al hábitat urbano.

El mercado de alquileres impone condiciones estructurales de acceso al hábitat que son externas a la microdensificación, descritas en el capítulo 06. Estas condiciones transforman a las intervenciones de microdensificación en una alternativa atractiva y económica a la oferta de áreas centrales, pero al mismo tiempo impiden ampliar la accesibilidad al hábitat en estos barrios a más grupos socioeconómicos. El escenario propuesto de revitalización -que aumenta el valor del suelo inevitablemente-, sin contemplar cambios en el mercado de alquileres, restringe el acceso al hábitat aún más. Lo mismo ocurre con el valor de venta de las unidades.

Tabla 16: Valor de compra y de alquiler una unidad de vivienda típica en cada unidad de análisis, en relación al ingreso de los hogares en la ciudad (año 2010)

Nota: Cotización US\$=AR\$4,01 (BCRA diciembre 2010)

(1) Departamento de 50 m²

(2) Casa de 3 dormitorios 120 m² (40 años de antigüedad)

(3) Departamento de 50 m² (valor de venta estimado)

(4) Dúplex de 2 dormitorios 80 m²

*** Que alquilarían destinando menos del 30% de sus ingresos al alquiler de la vivienda

**** Se incluyen expensas y gastos comunes

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017), con base en el relevamiento de campo.

Unidad de análisis	Valor de mercado de una vivienda típica	Salario mínimo vital y móvil 3er trim 2010	Años de ahorro (30% ingresos) equivalentes al valor de la vivienda	Valor de alquiler de una vivienda típica ****	% de hogares capaces de alquilar sobre TOTAL de la ciudad***
Alta densidad central (1)	\$ 300.750	\$ 1.060	79	\$ 1.150	40%
Pericentrales BR/MF/BD (2)	\$ 421.050	\$ 1.060	110	\$ 1.750	20%
Pericentrales MD (3)	\$ 242.605	\$ 1.060	64	\$ 970	45%
Periurbano (4)	\$ 481.200	\$ 1.060	126	\$ 1.850	15%

Finalmente, la microdensificación se desarrolla en un contexto donde los beneficios de la urbanización son capitalizados -en su mayor parte- por pocos agentes, propietarios del suelo y desarrollistas. Aunque genere beneficios menores en relación a otras áreas, en los barrios pericentrales la microdensificación concentra ambos agentes en uno sólo: los propietarios del suelo y su familia. La plusvalía obtenida sólo es aprovechada por ellos, ya que el sistema urbano no desarrolla instrumentos de captura de las plusvalías del desarrollo urbano para su redistribución equitativa.

Pero el argumento precedente también muestra que la microdensificación impacta en la descentralización de la producción de ciudad, interrumpiendo la tendencia actual de desarrollo (urbanización, consolidación, pauperización/obsolescencia, renovación): no sólo incorpora nuevos agentes productores de ciudad, también desarrolla procesos de adaptación y evolución que desarrollan y potencian la condición urbana de los barrios pericentrales, contribuyendo en alguna medida a revertir el proceso de vaciamiento y pauperización que se desarrolla en el área intermedia de la ciudad. La discusión y reflexión sobre estos resultados se desarrolla a continuación.

Parte 04

CAPÍTULO 09

Discusión final (I)

La microdensificación como revitalización sostenible y eficiente de los barrios pericentrales de la ciudad

La argumentación de esta tesis conduce, finalmente, a verificar la hipótesis de trabajo: en las condiciones actuales, la microdensificación es el patrón más sostenible y eficiente para la territorialización del desarrollo urbano. Esto es así no sólo por sus ventajas comparativas, sino también porque opera en áreas hoy sometidas a una degradación progresiva, revirtiendo ese proceso y revitalizando el tejido construido.

La microdensificación tiene el potencial para superar la condición original del patrón BR/MF/BD y catalizar nuevos procesos de territorialización que contestan los patrones hegemónicos: con la argumentación de esta tesis se demuestra que un síntoma de desequilibrio (como la microdensificación informal) es también un mecanismo generado por la capacidad de adaptarse y evolucionar de un sistema¹.

La microdensificación es una anomalía integral que produce fluctuaciones en el sistema urbano, alterando todo o parte de su desarrollo tendencial. Incorpora atributos que generan urbanidad en fragmentos sub-urbanos: densidad, diversidad e intensidad de intercambios a lo largo del tiempo que provocan el sinecismo que cataliza el evento urbano; fomenta procesos de sinergia creativa en un sistema urbano cuya estructura impide actualmente el pleno desarrollo de economías de escala y de aglomeración; permite que sea el espacio público accesible/convocante donde se realicen esos intercambios, a la vez que favorece las relaciones interpersonales directas y aleatorias; por último, revierte en alguna medida los procesos de concentración de la producción de hábitat urbano y de sus beneficios.

Su potencial es aplicable no sólo a las áreas pericentrales e intermedias de Córdoba (el 69% del área urbanizable de la ciudad); el impacto del patrón de revitalización por microdensificación emergente puede ser analizado en todas las ciudades grandes y medias de Argentina, y en las áreas BR/MF/BD reproducidas en innumerables ciudades latinoamericanas.

Además, no es un proceso que impacta positivamente sólo al interior de estas áreas intermedias; su desarrollo contribuye a una retroalimentación que descongestionan la estructura urbana macrocefálica y su sobrecargada red de conexiones. Si bien las circunstancias estructurales actuales impiden el desarrollo hacia un escenario verdade-

1 Es interesante desarrollar brevemente las implicancias de la condición informal. En el contexto local, las villas miseria son el paradigma de la informalidad, estigmatizadas dentro de la lógica del hacinamiento, miseria, promiscuidad, etc. Tradicionalmente se entendía que necesitaban asistencia externa para alcanzar niveles de urbanidad mínimos, cuando no se imponía su remoción total. Sin embargo, académicos y técnicos que estudian estas comunidades reconocen cada vez más la urbanidad intrínseca de estos asentamientos, y su propia lógica de funcionamiento; se trata de integrar ese subsistema al resto de la estructura urbana, completando déficits y no reemplazando la estructura de organización social, cultural, espacial, etc. Es un avance importante en la consideración de estos procesos informales no sólo como una "irritación" o "síntoma" de un sistema, sino también como procesos más o menos exitosos de autorregulación sistémica.

ramente sostenible, eficiente y justo, la microdensificación emergente es una reacción sistémica de adaptación, evolución y aprendizaje que tiende a aumentar la sostenibilidad y eficiencia dentro de los parámetros existentes, produciendo la desconcentración de la producción de hábitat y diversificando la oferta, facilitando el acceso al hábitat urbano a individuos excluidos o resignados a ajustarse forzosamente a las condiciones formales. La microdensificación recupera los recursos de la ciudad construida (tejido construido, calidad urbana y ambiental, superficie vacante) y de sus habitantes (económico-financieros, autogestión, técnico-proyectuales); su carácter progresivo y de autoaprendizaje aumenta su resiliencia y efectividad.

Por otro lado, actualmente Córdoba parece ser una ciudad ordenada por las lógicas neoliberales, la ciudad de los inversores, la ciudad-negocio. En ella predominan lógicas de concentración de poder político y económico y de expulsión de los grupos con menos recursos. La ciudad que es rentable según este modelo es la ciudad escenario, la reconstrucción plástica de lo que los inversores esperan que sea una ciudad que sirva de marco para rentabilizar sus inversiones inmobiliarias. No es la ciudad viva, la ciudad compleja, la ciudad crisis, la ciudad conflicto, la ciudad revolución, la ciudad del desarrollo humano, la ciudad de las oportunidades, la ciudad del progreso.

La revitalización que genera la microdensificación emergente plantea una lógica diferente de desarrollo, muy diferente a los procesos de renovación total o extensión periurbana que predominan hoy en el sistema urbano de Córdoba, el AMCBA y Argentina en general. También supera a los procesos de embellecimiento urbano, que actualmente son meros pasos previos a la renovación total del tejido: la microdensificación no implica una valorización tan alta del suelo que ineludiblemente desencadene procesos de renovación total del tejido espacial, funcional y socioeconómico, la expulsión de sus habitantes originales y la exclusión de gran parte de la sociedad.

Esta investigación pone en evidencia también el protagonismo del mercado de suelo urbano y su articulación con las políticas públicas para entender la lógica neoliberal de urbanización de capitales y las lógicas de concentración/acumulación de los beneficios urbanos producidos socialmente. Pero el hábitat urbano debe dejar de ser una *commodity* en el mercado. Es necesario entender el hábitat urbano como bien social; es decir, un bien cuya producción y uso es accesible a todas las personas que elijan vivir en ella porque es lo justo, no sólo para lograr una ciudad eficiente y sostenible en el tiempo.

Finalmente, los resultados del análisis permiten inferir premisas de ordenamiento urbano a partir de las cuales desarrollar patrones de revitalización por microdensificación en diversos contextos, provocando un desequilibrio que genere un desarrollo más sostenible y eficiente:

- Estrategias para desconcentrar la producción de hábitat, fomentando la mediana y pequeña escala, y los microdesarrolladores.
- Estrategias para diversificar la producción de hábitat, tipológica y espacialmente, y en cuanto a su distribución en el territorio.
- Estrategias para diversificar el acceso al hábitat, entendido no sólo como el espacio residencial (vivienda permanente o temporal) sino también acceso a los servicios urbanos públicos o privados, y al espacio público de estancia y encuentro.
- Estrategias para el uso eficiente y sostenible de los recursos existentes, reduciendo su consumo, aprovechando la estructura urbana construida (tanto infraestructura como tejido construido) y aumentando sosteniblemente su capacidad de carga.

- Complejizar el tejido urbano en cuanto a funciones e intercambio entre elementos, consolidando una estructura en red -que tienda a la isotropía¹- en desmedro de la estructura macrocefálica que estructura nuestras ciudades en la actualidad.
- La descentralización debe concretarse mediante procesos de “descentralizar ciudad”, no sólo descentralizando artefactos autónomos dentro de la estructura² o desplazando grupos de población socioeconómicamente homogéneos en la periferia, bajo falsas premisas de descongestión que sólo producen más fragmentación, exclusión y tensión dentro del sistema.

Con base en estas premisas, los criterios de intervención que pueden aplicarse son múltiples:

- Revisar los diferentes estándares excluyentes de fraccionamiento y uso del suelo en la ciudad.
- Modificar la regulación de uso del suelo, aumentando la cantidad de unidades funcionales por parcela, promoviendo la diversidad funcional y tipológica de las intervenciones, la creación de pasajes internos en las manzanas y cesión temporal o permanente de espacio privado vacante para uso público.
- Promover el uso de energías limpias, tecnología bioclimática, reducción, reutilización y reciclado de recursos tanto individualmente como comunitariamente.
- Intervenir en el espacio público; mejorar la articulación entre espacios de estancia y de tránsito, priorizar espacios peatonales y de encuentro, eliminando barreras físicas o perceptuales. Hacer más seguro el espacio público para los habitantes del barrio y los visitantes, a lo largo del día y de la noche.
- Permitir la compactación pero también el esponjamiento del tejido blando, aprovechando la superficie edificable vacante. Además, permitir la renovación de tejido en ciertas áreas, para, por ejemplo, ampliar el espacio público de las vías principales evitando la congestión actual e incorporando espacio peatonal.
- Fomentar las actividades comunitarias, ya sean culturales, comerciales, educativas. Promover incubadoras de empresas y proveer apoyo a microemprendimientos.
- Regular el mercado de alquileres, la captura de plusvalías urbanas, la producción de vivienda para especulación (regulando las viviendas que permanecen vacías, o se destinan a actores externos, etcétera).
- Ampliar el financiamiento hipotecario a diversas tipologías de hábitat urbano. Promover los microemprendimientos de vivienda colectiva o agrupada, ampliaciones y refacciones de viviendas existentes. Propietarios o pequeños desarrollistas podrían beneficiarse con programas de financiamiento específicos, para la construcción o de apoyo a microemprendimientos productivos.

La lista puede continuarse indefinidamente; puede modificarse y ajustarse a los cambios que surjan en el escenario a mediano y largo plazo. Sin embargo, no deja de ser circunstancial y anecdótica, y por eso mismo, reduccionista. Es primordial recalcar que la importancia de esta investigación no reside en la propuesta de instrumentos definitivos para alcanzar un ideal urbano, sino en la definición de premisas que permiten comprender y explicar los sistemas emergentes en el evento urbano dentro del contexto actual.

1 Sin ser ese su objetivo último: Un sistema isotrópico tiene a generar redes anodinas, poco funcionales desde el punto de vista del desarrollo urbano y humano.

2 Bajo este concepto entran los artefactos como los Centros de Participación Comunal de Córdoba (CPC), que funcionan de forma autónoma dentro del tejido circundante, no llegando a configurar una nueva centralidad sino una mera “anomalía” dentro del tejido monofuncional residencial en el que se insertan.

Hasta ahora se ha presentado una parte de la discusión que plantea esta investigación. Se ha valorado el patrón de ciudad compacta, diversa e intensa frente a los patrones de zonificación excluyente y baja densidad; se ha contrapuesto la revitalización frente a la renovación total con tejido de alta densidad, al embellecimiento urbano y a la gentrificación. Se ha demostrado que es posible la ruptura del ciclo de urbanización/consolidación/obsolescencia/pauperización/renovación y del desarrollo por debajo de niveles mínimos de sostenibilidad y eficiencia. Que una ciudad más diversa, intensa, inclusiva y accesible no sólo es posible, sino necesaria.

Pero esta tesis sostiene, además, que las tensiones dentro de un sistema pueden ser resueltas por los elementos que lo componen, dependiendo de su resiliencia y su capacidad de adaptación. Los procesos emergentes informales pueden ser considerados una anomalía perjudicial para el funcionamiento del sistema (la comunidad urbana en general), apropiándose de recursos y beneficios indebidamente; sin embargo, hay procesos que, lejos de ser atribuidos al oportunismo, conveniencia, egoísmo o codicia individual, son producto de estrategias de acceso a recursos y beneficios que deberían estar disponibles para todos y no lo están, o su acceso está dificultado de alguna forma. En el caso específico de esta tesis, el acceso al hábitat urbano (entendido como el acceso a vivienda y servicios urbanos) o la exclusión (o pérdida de competitividad) del mercado formal inmobiliario de gran parte de la ciudad construida. La segunda parte de esta discusión final trata sobre el rol de los procesos emergentes en el sistema urbano y su potencial.

CAPÍTULO 10

Discusión final (II)

Rol de los procesos emergentes en el evento urbano

“Like resilience, self-organization is often sacrificed for purposes of short-term productivity and stability. (...) Self-organization produces heterogeneity and unpredictability. It is likely to come up with whole new structures, whole new ways of doing things.

“It requires freedom and experimentation, and a certain amount of disorder. These conditions that encourage self-organization often can be scary for individuals and threatening to power structures. (...) Economic policies may lean toward supporting established, powerful enterprises rather than upstart, new ones. And many governments prefer their people not to be too self-organizing.

“Fortunately, self-organization is such a basic property of living systems that even the most overbearing power structure can never fully kill it, although in the name of law and order, self-organization can be suppressed for long, barren, cruel, boring periods” (Meadows, 2009: 79-80).

Complejidad específica en un sistema urbano Los ciudadanos y su organización emergente

Esta investigación ha resultado en la verificación de la hipótesis planteada, y las conclusiones planteadas en el capítulo anterior. De ello se desprende como resultado la visibilización de nuevas lógicas de desarrollo, y la visibilización de la condición compleja, dinámica, estocástica e immanente de la ciudad. Además, ha resultado en la visibilización del rol de los procesos emergentes en el desarrollo urbano.

El estudio de un fenómeno urbano emergente contribuye a entender lo que diferencia a los sistemas urbanos de otros sistemas complejos, abiertos, estocásticos, disipativos y lejos del equilibrio, tales como los organismos vivos y los sistemas inorgánicos de estructura disipativa. Las ciudades no son organismos o “estructuras naturales”; son un sistema conformado por seres humanos y los dispositivos creados por ellos en el territorio. Y mientras estos dispositivos son generalmente sistemas lineales, las personas que lo forman son sistemas complejos en sí mismos, en relación dialéctica con el sistema pero cuya existencia no depende exclusivamente de su pertenencia a él.

Esas personas difícilmente puedan constituir un grupo homogéneo. No sólo están diferenciadas por edad, género, cultura, capacidades físicas y disponibilidad de recursos¹;

1 Recursos que podrían asimilarse a los distintos tipos de capital descritos por Bourdieu (capital material, económico, capital social, capital cultural, capital simbólico).

además, difícilmente puedan ser reconocidos (o autorreferenciarse) como una comunidad, ya que los individuos que actúan en una ciudad no necesariamente residen, residieron o incluso residan alguna vez en ellas. Sí es frecuente que conformen grupos -subsistemas complejos- en base a alguna(s) característica(s) compartida(s) –incluso aunque no necesariamente agrupen a todas las personas que comparten esa característica- que acumularán mayor capacidad de acceso y gestión de recursos. También es frecuente que esos colectivos evolucionen en el tiempo, agrupándose, subdividiéndose, o disolviéndose.

Por otro lado, y a diferencia de los dispositivos construidos, los individuos tienen capacidad cognitiva (capacidad de aprender de experiencias pasadas), y *chronesthesia*, es decir, la capacidad tanto de procesar recuerdos de situaciones pasadas como de elaborar prospectivamente escenarios futuros. No sólo eso; tampoco pueden suprimir esa capacidad: una persona no puede operar sin evaluar situaciones pasadas como referencia o de considerar las implicancias futuras, más o menos favorables en función de sus propios intereses (Portugali, 2009, 2011). Esta condición es determinante en la dialéctica urbana individuo-sistema, y está reflejado en una idea que se repite a lo largo de esta tesis: los individuos definen sus objetivos particulares, y son capaces de administrar los recursos a su disposición para alcanzar esos objetivos. Estos objetivos no sólo hacen referencia a la situación actual, sino también a escenarios futuros probables. Puesto de esa forma, todas las personas que participan en el sistema son planificadores natos.

Hay otra diferencia entre los individuos que conforman un sistema urbano y los componentes materiales producto de la territorialización. Estos componentes tienen una gran inercia; son transformados o suprimidos, pero con gran gasto de energía y tiempo; incluso muy pocos tienen la capacidad de trasladarse o ser trasladados en el espacio (Friedman, 1978: 36-37). Las personas, en comparación, son móviles, efímeras e inestables; con relativamente poco consumo de energía pueden trasladarse, agruparse, y/o adaptar sus hábitos. Por esta misma razón, los individuos son capaces de aprender, adaptarse y evolucionar más rápidamente frente a los cambios del sistema; incluso adaptar las nuevas estructuras o procesos generados por esos cambios a los componentes más estáticos del sistema.

De la misma forma, las intervenciones de regulación e intervención directa requieren un gran consumo de energía (y recursos) para implementarse, y resultan en dispositivos de gran inercia y estabilidad que estructuran el desarrollo del sistema; en comparación, los procesos emergentes son una multitud de intervenciones individuales que requieren poca energía y recursos. Sus intervenciones son individualmente inertes; sin embargo, su microescala individual y el carácter progresivo en el tiempo de la tendencia que emerge aumentan su flexibilidad y capacidad de adaptación o ajuste, así como la oportunidad de valorar su impacto antes de que (por su difusión entre los agentes implicados) se convierta en una condición estructural del sistema. Ese parece ser el principal aporte de los procesos emergentes al desarrollo sostenible y eficiente de un sistema urbano.

Organización de un sistema urbano

En función de lo desarrollado, la ciudad no es un ente neutral sino que se desarrolla a través de tensiones y conflictos no resueltos entre innumerables factores. La política urbana debe entenderse como la interfase entre los distintos agentes, construyendo un marco de resolución de conflictos, distribuyendo costos y beneficios de la forma más equitativa posible y potenciando el desarrollo sostenible de la ciudad entendida como un sistema integral.

La variedad y complejidad de las propuestas deben reflejar la realidad socioeconómica del sistema: el planeamiento debe incluir la dimensión social, económica, cultural y política que interactúan en el plano físico-territorial, y aceptar los múltiples agentes de distinta importancia y poder dentro del sistema que intervienen en el proceso. Además, debe generar modelos que asuman el desarrollo de los componentes del sistema urbano a lo largo del tiempo. Los cambios de rol dentro del sistema, el ciclo de vida de cada elemento/sector del sistema (ocupación por extensión, consolidación, estabilización, obsolescencia, revitalización/renovación) deben ser un factor generador de los modelos urbanos propuestos.

La ciudad es un fenómeno complejo, por lo que las metodologías de estudio y de intervención deben responder a esa dinámica. Los modelos cerrados, estáticos, homogéneos y previsibles son percibidos como más seguros (Sennett, 2013); pero en un sistema dinámico, abierto y con un alto grado de incertidumbre, estos modelos suponen estructuras rígidas que disminuyen su adaptabilidad y resiliencia. El planeamiento debe ser flexible, adaptable, y asumir el grado de incertidumbre del desarrollo urbano como una oportunidad.

Los procesos de planificación y los instrumentos o premisas que a través de ellos se implementan no pueden controlar el desarrollo o determinar un escenario futuro: sólo son un componente más en un sistema donde interactúan múltiples agentes planificadores (Portugali, 2011: 283). Todos los individuos que forman parte del sistema urbano son planificadores que dialécticamente proyectan y territorializan sus proyectos a mayor o menor escala, y con mayor o menor impacto en el sistema. Por otro lado, ni el éxito de un proceso emergente ni las condiciones estructurales impuestas por expertos o por instituciones formales garantizan la promoción del desarrollo sostenible y eficiente y el bien común, y crece la incertidumbre frente a escenarios futuros.

Tanto las investigaciones especializadas como el argumento desarrollado en esta tesis coinciden en que la *planificación tradicional/racionalista* se lleva a cabo por expertos/técnicos, que tienen un mayor conocimiento específico en campos generales; tiende a incorporar escalas mayores y más variables en su desarrollo, así como un horizonte relativamente lejano en el tiempo, pero a costa de una mayor generalización. Este tipo de planificación también se denomina *top/down*, haciendo referencia a su lógica de determinar *a priori* y de forma más o menos centralizada tanto las premisas que estructuran los planes como las intervenciones concretas (ya que, en última instancia, las decisiones son tomadas por unos pocos agentes políticos o técnicos). Esto supone que deben conocerse todas las variables significativas del sistema urbano previo a definir los objetivos. Los fenómenos particulares sólo son incorporados al proceso de planificación cuanto tienen un rol o impacto significativo a escala global en el sistema, mientras que las escalas medias y micro quedan necesariamente indeterminadas.

De acuerdo a los resultados de esta investigación, los procesos emergentes operan principalmente en esas regiones indeterminadas, incorporando relativamente menos variables (lo que no quiere decir que sean variables menos significativas), y, en general, en función de un contexto espacial y temporal más inmediato. Lo que determina su difusión y consolidación como tendencia es su mayor o menor éxito para alcanzar los (micro) objetivos planteados individualmente, incorporando nuevas variables en un proceso de análisis-intervención-aprendizaje iterativo. Debido a la multiplicidad de agentes, es más probable que surjan enfoques e intervenciones innovadoras, o se visibilicen variables antes pasadas por alto. Además, como se demuestra en esta investigación, también pueden convertirse (a través de la causalidad circular) en condiciones estructurales para el desarrollo del sistema urbano.

De la condición inmanente, no lineal y estocástica del sistema urbano se desprende la necesidad de encontrar instrumentos de regulación que no dependan de predicciones

a mediano y largo plazo. De la naturaleza resiliente, adaptativa y transformadora de los procesos emergentes que participan en el desarrollo del sistema, se deriva la necesidad de incorporar lógicas de regulación que permitan que esa condición creativa sea visibilizada y potenciada dentro del sistema (Portugali, 2011: 299). En conclusión, la planificación y regulación del desarrollo urbano puede potenciarse combinando las ventajas de la “planificación experta” y de la autoorganización emergente, articulándolas de tal modo que se atenúen o eliminen sus desventajas, en un sistema de planificación abierta.

La planificación abierta “is then not just about the design of grand schemes, but also about the design of procedures and tools that can help citizens to contribute to that” (Ampatzidou, Bouw, van de Klundert, de Lange, & de Waal, 2015: 23). El planificador debe “asumir la responsabilidad de sus actos en una sociedad histórica e impredecible, más bien que en un mundo soñado de armonía y orden predeterminado” (Sennett, 1975: 118).

“The main idea is to build the components of a system in such a way that they will find by themselves the solution to a problem. Like this, when the problem changes, the system will be able to find a new solution” (Gerschenson, 2009).

La planificación abierta tiene numerosos antecedentes¹, entre los cuales los principales son el manifiesto *Non-Plan: An Experiment in Freedom* (Banham, Barker, Hall & Price, 1969)², y el libro de Richard Sennett *Vida urbana e identidad personal* (1975)³. Los distintos procesos de planificación abierta han sido llamados también *Peer to Peer (P2P) Urbanism*⁴, *Open Source Urbanism*⁵, *On the Progress Urbanism*, *Wikycity*. Otros términos son *Guerrilla Urbanism*, Urbanismo informal, urbanismo *hacker*, *DIY Urbanism*, *City Repair*, entre otros, aunque estas denominaciones están principalmente referidas a intervenciones más o menos formales del espacio público urbano, y no a procesos de ordenamiento urbano/territorial⁶.

El enfoque desarrollado en esta investigación permite inferir el potencial de este tipo de planificación para el desarrollo urbano, pero también genera varias preguntas:

- ¿Cuáles son las lógicas de desarrollo de la planificación abierta? ¿Cómo se concilia la dinámica de regulación/control con la de flexibilidad/indeterminación? ¿Cómo se articula en las distintas escalas de un sistema urbano/regional?
- ¿Cómo se evalúa el nivel de incertidumbre del sistema urbano? ¿Cómo se determina el bien común en un sistema abierto?

1 Un desarrollo sobre estos antecedentes históricos se realiza en Pérez Romero (2013).

2 Cuya influencia puede seguirse en el libro editado por Jonathan Hughes & Simon Sadler (2000).

3 Este libro es sólo un antecedente en la extensa investigación de Richard Sennett sobre la planificación abierta y los procesos emergentes de autoorganización. Actualmente se encontraría en preparación su libro sobre la ciudad abierta; en esta tesis se han usado como referencia sus disertaciones y ensayos preliminares como referencia.

4 www.p2purbanism.blogspot.com.es

5 www.opensourceurbanism.wordpress.com

6 El término “planificación *bottom/up*”, aun cuando puede contraponerse al término anteriormente mencionado *top/down*, hace referencia a procesos de planificación concertados entre muchos más actores pero que resultan en planes y proyectos del tipo tradicional. Actualmente, hay numerosos trabajos de recopilación de experiencias colectivas, pero enfocadas sobre todo en la ocupación y apropiación del espacio público: *Tactical Urbanism* (Lydon & Garcia, 2015); *Recoded City: Co-Creating Urban Futures* (Ermacora & Bullivant, 2016); *The Hackable City: A Research Manifesto and Design Toolkit* (Ampatzidou et al., 2015); *Innovación ciudadana Inteligencia colectiva para el empoderamiento global* (Cibervoluntarios, 2015).

- ¿Hay procesos de desarrollo urbano donde la planificación abierta es más efectiva, y otros donde lo es menos? ¿De qué condiciones estructurales del sistema dependerá el éxito de su puesta en práctica?
- ¿Puede evaluarse su pertinencia e impacto en el contexto local, frente a la planificación tradicional?

Se entiende que estos interrogantes son un desafío para la disciplina urbanística actual; por eso mismo, su envergadura supera el alcance planteado para esta investigación, y se entienden como punto de partida para futuras líneas de investigación. Sin embargo, y de acuerdo a los resultados obtenidos en este trabajo, sí es posible proponer una serie de premisas metodológicas e instrumentales para entender -incluso intervenir- un sistema complejo lejos del equilibrio como es un evento urbano. A continuación, se propone una discusión sobre este tema como cierre de esta investigación.

Capítulo 11

Discusión final (III)

¿Cómo se estudia un sistema urbano complejo lejos del equilibrio?

Ya en el comienzo del argumento de esta tesis se pone en disputa la metodología de análisis, diagnóstico y propuestas de intervención consolidados actualmente en el contexto local, basados en el enfoque racional determinista. Esta línea teórica no sólo se reproduce en los proyectos de análisis y propuestas instrumentales o proyectuales, sino que además condiciona la estructura epistemológica de las investigaciones; debido a esto, predominan las estructuras deductivas donde las conjeturas explicativas o prospectivas sólo pueden deducirse del modelo urbano consolidado (Popper, 1983, 2008).

Pero la reconstrucción teórica que se ha realizado en esta tesis implica entender la ciudad como un sistema complejo, abierto a su entorno y lejos del equilibrio. Esto hace necesario incorporar la multiescalaridad y multidimensionalidad en el proceso de análisis. Las variables para reconstruir un fenómeno sistémico no pueden estudiarse atomizadamente, ya que la definición un sistema nunca es la agregación de cada una de esas variables.

El estudio de un fenómeno en un sistema complejo debe hacerse estructurando dialécticamente variables definidas por la articulación de múltiples dimensiones operativas y significativas (cultural-territorial, social-económica, social-productiva, jurídico-territorial); el análisis debe abarcar tanto la escala específica del fenómeno (su “escala natural”), su escala contextual inmediata y global, así como las escalas menores de los subsistemas que conforman el fenómeno estudiado; es insostenible seguir ceñidos a los límites académicos y disciplinares. Continuar por ese camino significa renunciar a descubrir las implicancias entre distintas esferas; una práctica académica que replica las prácticas de desarrollo urbano existentes. Por el contrario, se debe trazar un nuevo rumbo, donde la combinación epistemológica del análisis espaciofuncional, social, económico, político y ambiental permite avanzar en la comprensión de la compleja génesis y desarrollo de la condición urbana.

La definición de problemas, su análisis, y diagnóstico en la disciplina urbanística, así como la proposición de instrumentos de intervención propios del planeamiento urbano, debe incorporar ciertas variables específicas de la condición compleja y dinámica del fenómeno estudiado. No menos importante, la inmanencia propia de un sistema urbano complejo lejos del equilibrio hace necesario incorporar la condición de incertidumbre como variable efectiva en las etapas de reconocimiento, análisis y explicación de un fenómeno. Contrastando con la concepción epistemológica racional (que concibe los fenómenos urbanos como procesos lineales, reducibles a una serie de causas que determinan también los instrumentos para regularlos), se propone una serie de premisas para abordar el estudio de lo que podrían llamarse los *wicked problems* (“problemas retorcidos”, Rittel & Webber, 1973) que implican los fenómenos urbanos.

En primer lugar, no es posible llegar a la formulación definitiva de un problema urbano. La información que se revela necesaria para entender un problema depende de cómo se lo ha conceptualizado, y de cómo se pretende intervenir en él: cada interrogante que surge para avanzar en la investigación tiene su base en la valoración que se realiza previamente sobre el problema, lo que implica la definición de posibles intervenciones en él *a priori*. A diferencia de los enfoques racionalistas (que suponen que los recortes para el análisis son hechos objetivamente con base en la naturaleza del fenómeno), el enfoque sistémico entiende que el recorte analítico e interpretativo que se hace depende necesaria y explícitamente del enfoque operativo y conceptual inicial del investigador. Cada valoración del fenómeno define premisas que guían la investigación explicativa en una dirección específica.

Este es el motivo por el que en esta tesis se utiliza el término *reconstruir el fenómeno* en lugar de *definirlo*, ya que las condiciones estructurales analizadas están determinadas por la concepción específica inicial del fenómeno: se valora la microdensificación emergente como un proceso de autoajuste sistémico frente a una tensión no resuelta por las estructuras formales; se entiende que la microdensificación emergente no sólo evita el colapso o deterioro (el aumento de entropía) en los barrios pericentrales sino que además genera sinergia creativa y revitalizadora. Esta valoración conduce a plantear la hipótesis que determina las preguntas de investigación y el marco teórico conceptual en que se contestan, así como la estructura analítica que organiza la investigación.

En segundo lugar, el alcance del estudio de un fenómeno urbano no puede ser definido sólo por la escala del fenómeno o su impacto en el sistema en general. Si el recorte analítico se realiza con base en los criterios valorativos del investigador, también es cierto que estos criterios pueden modificarse a medida que se consigue una comprensión mayor del fenómeno y su rol sistémico. En el enfoque sistémico se admite, entonces, que todo conocimiento es aproximado, limitado y perfeccionable.

Al estudiar las causas de un fenómeno urbano se descubre que ellas son fenómenos ocasionados a su vez por otras causas, que son a su vez fenómenos con otras causas y así infinitamente. En un sistema complejo los procesos se interrelacionan a múltiples niveles. Esto conduce a ampliar el análisis y mejorar la comprensión del fenómeno, en un bucle de retroalimentación positivo que amplía la investigación sin otro límite más que los objetivos específicos de una investigación y los recursos disponibles (personales, materiales, económicos, temporales); depende del investigador establecer en qué nivel se estudia el fenómeno, y hasta qué nivel se analizarán sus causales, así como hasta qué nivel se estudiarán los efectos del fenómeno en el sistema.

Consecuentemente, debe evitarse la valoración de los fenómenos sólo en su nivel inicial, o, lo que es lo mismo, definir como el *nivel natural* de un fenómeno el nivel en que se lo percibió inicialmente; su nivel debe definirse argumentativamente durante su valoración y análisis. Por supuesto, mientras más “atrás” se llegue en la investigación causal, o más amplio sea el análisis, se podrá reconstruir fenómenos más generalizados en el sistema. Sin embargo, una mayor generalidad implica menor capacidad de interpretación prospectiva del mismo.

Al ser una investigación para completar una tesis doctoral, esta investigación se concentra, de todos los procesos emergentes urbanos, en la microdensificación informal; de todos los centros urbanos de la región, en Córdoba; de toda el área pericentral e intermedia de la ciudad, sólo en los barrios pericentrales (como ya se ha explicado, este fenómeno y esos barrios son la expresión más acentuada de la tensión en el sistema urbano sobre este tema). Esto permite acotar los recursos y tiempo destinado a la reconstrucción del fenómeno y concentrarlos en la construcción de nuevo conocimiento que signifique un aporte a la disciplina; que, sin renunciar a su generalización en cuanto la situación del área intermedia de Córdoba y otros centros similares en el contexto

regional y nacional más amplio, reconoce sus limitaciones casuísticas. Sin embargo, transforma esas limitaciones en fortalezas: la particularidad de la microdensificación emergente pone en evidencia condiciones particulares (la informalidad en la clase media, la autoproducción de hábitat, la creación de nuevo suelo urbano, la disputa del modelo de barrio residencial burgués de mitad del siglo XX, el vaciamiento de las áreas pericentrales e intermedias, la contraurbanización, la inquilinización, entre otras) que sirven no sólo para discutir el desarrollo del fenómeno, sino también amplían la escala de análisis y discusión de la investigación.

Al mismo tiempo, y debido a la contradicción entre la hipótesis de trabajo y las teorías urbanas locales, esta investigación se amplía para reconstruir conceptualmente las variables de sostenibilidad y eficiencia que encuadran el análisis y verificación de la hipótesis. Va incluso más allá, y encuadra a su vez estas variables en una condición de urbanidad reconstruida argumentativamente con base en el análisis valorativo del fenómeno. Esto amplía aún más los límites y escala de la investigación, aunque sin perder de vista la discusión central que plantea la hipótesis principal, articulando el desarrollo teórico con las conclusiones obtenidas en el análisis histórico, fenomenológico y prospectivo de la microdensificación.

En tercer lugar, del mismo modo en que no puede haber una comprensión total de un fenómeno urbano -debido a su condición compleja, abierta al contexto y lejos del equilibrio- tampoco puede haber una evaluación definitiva del impacto que tiene un fenómeno en él, ni siquiera del impacto que tienen posibles intervenciones en ese fenómeno o en el sistema. Cada fenómeno o intervención genera bucles de retroalimentación positivos (amplificadores) o negativos (reductores, ralentizadores, retrasadores) cuyo impacto se prolonga en el tiempo y no puede ser previsto o medido con precisión. Éste sólo podría medirse una vez detenidos estos procesos, lo cual es imposible en un sistema urbano constantemente lejos del equilibrio.

Por el mismo motivo, la capacidad prospectiva será mayor mientras más cercanos temporalmente sean los escenarios futuros planteados, y menor en horizontes más alejados en el tiempo. Al estar lejos del equilibrio y ser estocásticos, los sistemas urbanos poseen un alto grado de imprevisibilidad. El comportamiento del sistema no puede ser predicho fácilmente, lo que imposibilita cualquier análisis determinista. Su orden que se compone de movimiento y cambio, y objeta cualquier definición que implique estaticidad y equilibrio. Todo conocimiento es aproximado; el análisis debe aceptar un grado de incertidumbre para configurar escenarios futuros.

La alternativa posible es evaluar el impacto en plazos temporales y escalas y dimensiones predefinidas, una vez más, de acuerdo a la valoración inicial del fenómeno. Es decir, el impacto de un fenómeno o de una intervención urbana dependerá de la valoración intencional que prevea, además, las dimensiones de comprensión del fenómeno. Por lo tanto, si bien el análisis histórico se retrotrae hasta principios del siglo XX para reconstruir las variables estructurales de los barrios pericentrales y su contexto inmediato, el planteo prospectivo de escenarios tendenciales sólo tiene un horizonte de mediano plazo, de 10 años. Plantear escenarios a largo plazo no asegura fiabilidad alguna debido a la complejidad dinámica inherente al sistema urbano.

En cuarto lugar, y en línea con la premisa anterior, cada oportunidad de visibilizar un fenómeno urbano, valorarlo, entenderlo y proponer intervenciones sobre él, es una oportunidad única e irrepetible:

Por un lado, debido a la especificidad de cada fenómeno, como producto de condiciones sistémicas irrepetibles. Si bien es cierto que es posible establecer semejanzas entre procesos para producir generalizaciones, esto no debe conducir a proponer valoraciones, explicaciones e intervenciones de otro contexto y pretender resultados semejantes.

Por otro lado, cada vez que intervenimos en el desarrollo de un sistema urbano complejo, ya sea recortando conceptualmente un fenómeno, desarrollando premisas conceptuales o instrumentales de explicación, o interviniendo directamente en él, el sistema es modificado irreversiblemente. Las condiciones estructurales cambian en mayor o menor medida, por lo que el análisis y valoración deben reiniciarse, incorporando las nuevas condiciones sistémicas. Cada intervención en el sistema urbano impacta indefectiblemente y para siempre no sólo en el territorio o los recursos disponibles, sino también en numerosas vidas. Cada intervención cuenta, y ya no es posible volver atrás y deshacer los cambios totalmente en la ciudad.

Ampliando este razonamiento, las propuestas de intervención posibles frente a un fenómeno complejo no pueden reducirse a un número concreto, ni siquiera limitándolas a ciertas dimensiones de intervención o plazos temporales. Debido a la multiplicidad de relaciones de un sistema complejo, y el recorte operado para su comprensión y análisis, no hay manera de garantizar que se han contemplado todas las formas posibles de intervención para una situación específica. Además, entre todas las alternativas propuestas, sólo un criterio definido por los recursos disponibles en un momento dado, y los objetivos concretos planteados por intenciones individuales o políticas grupales o públicas puede definir cuál puede ser más efectiva para una situación determinada.

En quinto lugar, la valoración y explicación que se hace de los fenómenos no produce criterios de intervención correctos o equivocados, sino más o menos efectivos. Esto se debe a que las intervenciones propuestas a partir del análisis dependen no sólo de las premisas conceptuales explícitas, sino de los agentes (individuos o instituciones) que los plantean y los llevan a cabo, sus intenciones y recursos disponibles.

Las intervenciones pueden no ser efectivas de acuerdo a los objetivos propuestos explícitamente (por ejemplo, sociales, territoriales, productivos), pero ser muy efectivas para alcanzar objetivos no expresados abiertamente (políticos, económicos, etcétera) por los individuos implicados. O ser muy efectivas para ciertos individuos (por ejemplo, dar vivienda adecuada a población ubicada en zonas de riesgo) y perjudiciales para otros (esas mismas viviendas desvalorizarán los barrios de población con mayores recursos junto a los que se construyan).

Igualmente, tampoco es posible comprobar el impacto total de un fenómeno en el sistema, debido a los múltiples niveles de interacción y las incontables variables no incluidas en el análisis. Los cambios que puedan producirse no serán atribuibles a una premisa general aplicada o instrumento concreto puesto en acción, sino a la articulación entre ellos, las variables estructurales del sistema y los individuos que intervengan en esos procesos. Además, por la naturaleza específica e irrepetible de un fenómeno o de un sistema urbano, no es posible replicar las condiciones que catalizaron el desarrollo de un fenómeno en una situación determinada, o el impacto de una intervención específica, para verificar su eficacia. Esta premisa no sólo es válida en la etapa propositiva; en la valoración y análisis de los fenómenos urbanos debe evitarse cualquier reduccionismo; deben explorarse interacciones o articulaciones entre procesos, individuos y recursos que generen los bucles de retroalimentación que catalizan los fenómenos complejos.

Un claro ejemplo de esto es el estudio y análisis de políticas urbanas, instrumentos jurídicos o proyectos de obra pública. No pueden valorarse o explicarse sin tener en cuenta la articulación que tienen con otras políticas (simultáneas, anteriores o posteriores), con individuos o con las variables estructurales del sistema urbano. En esta tesis se cuestiona al enfoque local tradicional (de Córdoba, pero también de Argentina en general) que establece como premisa de las intervenciones del Estado la regulación de los procesos urbanos para “limitar y restringir” las acciones de individuos o grupos de gran poder económico. Esta premisa dirige tanto el análisis como la valoración del impacto de los instrumentos y obras públicas en el sistema urbano. Su falta de éxito se justifica

generalmente como la derrota en el duelo de poderes entre agentes con grandes recursos económicos y políticos, y el Estado. Sin embargo, como se demuestra en esta tesis, cambiar este enfoque permite comprender que la aplicación de ciertas políticas e instrumentos de regulación o la ejecución de obras públicas son los principales fenómenos que amplifican los procesos de desigualdad e inequidad que supuestamente deberían reducir.

Como se adelantó en la presentación de este trabajo, esta investigación pretende ser un aporte a la disciplina, cuyos resultados en cuanto análisis de situación pueden generalizarse no sólo a otras ciudades argentinas sino también de Latinoamérica; cuyo enfoque teórico y metodológico plantea nuevos caminos de investigación sobre las ciudades. Después de proponer la discusión desarrollada en esta última parte de la tesis, se entiende que el proceso para alcanzar esos objetivos permitió además plantear nuevos interrogantes, que amplían su alcance. Por lo tanto, se concluye este trabajo entendiendo que es el primer paso –pero no el último– en el camino de comprender el evento urbano.

ANEXO O1.

Sistema de indicadores de sostenibilidad y eficiencia

Indicadores básicos

1. Atributo densidad

1a. Densidad demográfica

<div>1</div>	Densidad de población permanente	Cantidad de personas que residen o residirán en la unidad de análisis por períodos superiores a 3 meses por unidad de superficie.
		Se recomienda utilizar como unidad hab/Ha, ya que generalmente 1 Ha=una manzana urbana. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

<div>2</div>	Densidad de hogares	Cantidad de hogares por unidad de superficie.
		Se recomienda utilizar como unidad hogares/Ha, ya que generalmente 1 Ha=una manzana urbana. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

<div>3</div>	Cantidad de personas por hogar	Cantidad de personas por hogar. Debe obtenerse el promedio y la media.
		Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, gran diversidad en las estructuras de los hogares), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. Si es posible, relacionar cada tipo de hogar con la cantidad de personas que lo compone.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo; gráfico tipo campana de Gauss para determinar las cantidades típicas; gráfico relacionando tipo de hogar con cantidad de personas que lo componen.		

4	Densidad de población flotante residente	<p>Cantidad de personas que residen en la unidad de análisis por períodos menores a 3 meses, por unidad de superficie.</p> <p>Se recomienda utilizar como unidad hab/Ha en función de un período temporal determinado (semana, año), ya que generalmente 1 Ha=una manzana urbana. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. Debe correlacionarse con las ANR que convocarían este tipo de población, para desarrollar cualitativamente la estructura de este grupo.</p>
Fuente: Información no disponible en las reparticiones municipales ni provinciales de estadística. Posible reconstrucción con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y cualitativo; gráfico de la evolución del indicador en el tiempo (anualmente y semanalmente; comparar los períodos semanales y anuales equivalentes a lo largo de los años).		

5	Densidad de población flotante no residente	<p>Cantidad de personas que concurren temporalmente a la unidad de análisis -pero no pernoctan en ella- por unidad de superficie.</p> <p>Se recomienda utilizar como unidad hab/Ha en función de un período temporal determinado (día, semana, año), ya que generalmente 1 Ha=una manzana urbana. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. Debe correlacionarse con las ANR que convocarían este tipo de población, para desarrollar cualitativamente la estructura de este grupo.</p>
Fuente: Información no disponible en las reparticiones municipales ni provinciales de estadística. Posible reconstrucción con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y cualitativo; gráfico de la evolución del indicador en el tiempo (anualmente y semanalmente; comparar los períodos semanales y anuales equivalentes a lo largo de los años).		

1b. Densidad funcional

6	Densidad de actividades no residenciales (ANR)	<p>Cantidad de ANR por unidad de superficie.</p> <p>Se recomienda utilizar como unidad ANR/Ha, ya que generalmente 1 Ha=una manzana urbana. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. Debe complementarse con los indicadores de diversidad funcional.</p>
Fuente: Registro municipal de la Dirección de Habilitación de Negocios, complementado con un relevamiento de campo (para detectar la incidencia de actividades informales)		
Resultados: Numérico; gráfico síncrono y de la evolución del indicador en el tiempo. Complementarlo con un mapa de la unidad de análisis con la localización de las ANR (que puede combinar datos de otros indicadores, como escala y rubro de las ANR).		

7	Densidad de ANR generadas por pequeñas y medianas empresas (PyMES)*	<p>Cantidad de PyMES por unidad de superficie, y relación entre PyMES y ANR totales.</p> <p>Se recomienda utilizar como unidad PyMES/Ha, ya que generalmente 1 Ha=una manzana urbana. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. La relación entre PyMES y ANR se manifiesta porcentualmente (y si se tienen los datos, con porcentaje del producto bruto general). Debe complementarse con los indicadores de diversidad funcional.</p>
Fuente: Registro municipal de la Dirección de Habilitación de Negocios, complementado con un relevamiento de campo (para detectar la incidencia de actividades informales)		
Resultados: Numérico; gráfico síncrono y de la evolución del indicador en el tiempo. Complementarlo con un mapa de la unidad de análisis con la localización de las ANR (que puede combinar datos de otros indicadores, como escala y rubro de las ANR)		

* Se diferencian las PyMES dentro del total de ANR ya que se reconoce su capacidad diferencial de generar sinergia creativa y desarrollo con respecto a otras ANR.

8	Relación entre ANR y la población	<p>Relación entre ANR y población permanente, y ANR y población total.</p> <p>Unidades: $\text{hab(permanentes)}/\text{ANR}$ y $\text{hab(totales)}/\text{ANR}$. Si se detecta gran dispersión en los datos en los indicadores complementarios (patrones de ocupación, densidad de superficie edificada, diversidad y densidad de ANR), debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis.</p>
Fuente: Registro municipal de la Dirección de Habilitación de Negocios, complementado con los censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico síncrono y de la evolución del indicador en el tiempo.		

2. Atributo diversidad

2a. Diversidad demográfica

9	Origen de la población permanente	<p>Relación entre los diferentes orígenes de la población permanente.</p> <p>Debe desagregarse en población de la región, de la provincia, de otras provincias, otros países de latinoamérica y resto del mundo. Si se detecta gran dispersión en los datos, debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. Debe complementarse con indicadores de actividades laborales, condición de ocupación, diversidad de estructuras de hogares, nivel socioeconómico, etc.</p>
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

10	Origen de la población flotante (residente y no residente)	<p>Relación entre los diferentes orígenes de la población flotante, diferenciando si es residente o no residente.</p> <p>Debe desagregarse en población de la región, de la provincia, de otras provincias, otros países de latinoamérica y resto del mundo. Si se detecta gran dispersión en los datos, debe realizarse un mapeo de cada radio censal de la unidad de análisis. Debe complementarse con indicadores de actividades laborales, condición de ocupación, diversidad de estructuras de hogares, nivel socioeconómico, etc. Es importante la combinación con indicadores cualitativos como los distintos tipos de ANR, que puedan convocar a esta población (principalmente con relevamiento de campo y procesamiento de investigaciones especializadas)</p>
Fuente: Información no disponible en las reparticiones municipales ni provinciales de estadística. Posible reconstrucción con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

11	Composición de la población permanente por edad y género	<p>Distribución de la población en grupos etarios y por género.</p> <p>Debe desagregarse en población permanente y flotante. De ser posible, evitar la dicotomía de géneros hombre/mujer, relevando información sobre otras condiciones presentes. Debe complementarse con indicadores de actividades laborales, condición de ocupación, diversidad de estructuras de hogares, nivel socioeconómico, etc. Es importante la combinación con indicadores cualitativos como los distintos tipos de ANR, que puedan convocar a esta población.</p>
Fuente: Censos nacionales de población, complementados con relevamiento de campo y procesamiento de investigaciones especializada.		
Resultados: Pirámide de población desagregada por género según la información disponible.		

12	Nivel de escolaridad de la población menor a 19 años	<p>Distribución de la población <19años según nivel de escolaridad alcanzado.</p> <p>Puede articularse con indicadores complementarios de localización de las respectivas instituciones educativas, y si éstas son de gestión pública o privada.</p>
Fuente: Censos nacionales de población, complementados con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y gráfico. Puede desarrollarse la evolución de este indicador en el tiempo.		

13	Nivel de escolaridad de la población mayor a 19 años	<p>Distribución de la población >19años según nivel de escolaridad alcanzado.</p> <p>Puede articularse con indicadores complementarios de localización de las respectivas instituciones educativas, y si éstas son de gestión pública o privada.</p>
Fuente: Censos nacionales de población, complementados con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y gráfico. Puede desarrollarse la evolución de este indicador en el tiempo.		

14	Nivel socioeconómico (NSE)	Distribución de los hogares en grupos de acuerdo a su nivel socioeconómico.
		Númérico o porcentual. Debe definirse claramente el criterio para establecer cada uno de los grupos socioeconómicos. En el caso de análisis diacrónicos, revisar uniformidad de criterios en cada período.
Fuente: Informes técnicos de consultoras privadas y Encuesta permanente de hogares (EPH)		
Resultados: Númerico y gráfico. Puede desarrollarse la evolución de este indicador en el tiempo.		

15	Estructuras de los hogares	Distribución de los hogares de acuerdo a su estructura interna.
		Debe definirse claramente el criterio para establecer cada uno de los tipos de estructuras de hogar. Los datos censales pueden complementarse con relevamiento de campo que verifique omisiones o invisibilizaciones.
Fuente: Censos nacionales de población, complementados con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y gráfico. Puede desarrollarse la evolución de este indicador en el tiempo.		

16	Edad del jefe de hogar*	Distribución de los hogares de acuerdo a la edad del jefe de hogar.
		Los datos censales pueden complementarse con relevamiento de campo que verifique omisiones o invisibilizaciones.
Fuente: Censos nacionales de población, complementados con relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y gráfico. Puede desarrollarse la evolución de este indicador en el tiempo.		

* La categoría de análisis "jefe de hogar" se incluye por su difusión en censos y relevamientos particulares. Sin embargo, en este y otros indicadores, debe fundamentarse su uso frente a las estructuras de hogar que se desarrollan en los últimos años y que ponen en disputa esta categoría.

17	Hogares encabezados por mujeres*	Distribución de los hogares de acuerdo al género del jefe de hogar.
		Los datos censales pueden complementarse con relevamiento de campo que verifique omisiones o invisibilizaciones. Se recomiendan las mismas precauciones que en el caso de la categoría "jefe de hogar", así como la invisibilización de otras categorías de género.
Fuente: Censos nacionales de población, complementados con relevamiento de campo.		
Resultados: Númerico y gráfico. Puede desarrollarse la evolución de este indicador en el tiempo.		

* Idem indicador (16). Además, tanto censistas como censados tienen sesgos culturales que dificultan la obtención de datos veraces.

2b. Diversidad espacial

<div>18</div>	Patrones de ocupación del suelo permitidos	Catálogo de patrones de ocupación del suelo permitidos.
		Relevamiento de la normativa de aplicación.
Fuente: Revisión documental de la normativa vigente.		
Resultados: Gráfico y descriptivo		

<div>19</div>	Patrones de ocupación del suelo existentes	Catálogo de patrones de ocupación del suelo existentes.
		Relevamiento de campo y comparación crítica cuali/cuantitativa con el indicador anterior (18).
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Gráfico y descriptivo		

2c. Diversidad funcional

20	Usos del suelo permitidos	Catálogo de usos del suelo permitidos.
		Relevamiento de la normativa de aplicación.
Fuente: Revisión documental de la normativa vigente.		
Resultados: Descriptivo		

21	Usos del suelo existentes	Catálogo de usos del suelo existentes.
		Relevamiento de campo y comparación crítica cuali/cuantitativa con el indicador anterior.
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Gráfico y descriptivo		

22	Escala y rubro de las ANR	Distribución de las ANR según su escala (barrial, sectorial, urbana, regional, nacional, global) y su rubro.
		Los rubros y escalas varían de acuerdo a las premisas de investigación planteadas. Deben complementar los indicadores de localización de ANR (6) y (7).
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Mapa de localización y gráficos.		

Indicadores específicos


3. Atributo tejido construido espacial y funcional


3a. Espacio público

23	Usos de la superficie disponible	<p>Relación entre los distintos usos a los que se destina la superficie disponible.</p> <p>Incluir tanto la superficie cubierta como descubierta, a nivel de suelo o en distintos niveles de altura. Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.</p>
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Mapas, tablas y gráficos.		
24	Relación entre superficie peatonal y habitantes	<p>Relación entre la superficie peatonal a nivel de suelo y los habitantes permanentes y flotantes.</p> <p>Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo. Debe estudiarse las distintas relaciones de acuerdo a las distintas densidades de uso detectadas en los indicadores básicos (días laborales, fines de semana, horario comercial, etc.)</p>
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Mapas, tablas y gráficos.		
25	Relación entre superficie vehicular y habitantes	<p>Relación entre la superficie vehicular a nivel de suelo y los habitantes permanentes y flotantes.</p> <p>Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo. Debe estudiarse las distintas relaciones de acuerdo a las distintas densidades de uso detectadas en los indicadores básicos (días laborales, fines de semana, horario comercial, etc.)</p>
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Mapas, tablas y gráficos.		
26	Relación entre espacio público de estancia y habitantes	<p>Relación entre la superficie destinada a espacio público de estancia y los habitantes permanentes y flotantes.</p> <p>Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.</p>
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Mapas, tablas y gráficos.		

<div>27</div>	Trazado de espacios públicos y privados	Zonificación de la superficie a nivel de suelo según sea de dominio público o privado.
		Gráfico de zonificación de la superficie destinada a uso público y privado, complementado con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Mapas y gráficos.		

<div>28</div>	Trazado de espacios peatonales y vehiculares	Zonificación de la superficie de circulación a nivel de suelo según sea peatonal o vehicular.
		Gráfico de zonificación de la superficie destinada a circulación, diferenciando uso peatonal y vehicular (si es posible, distinguiendo vías selectivas para transporte público, bicicletas, etc.), complementado con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Mapas y gráficos.		

	Conexiones alcanzables a pie	Cantidad de cruces de vías alcanzables en 10 minutos de caminata.
		Definir un cruce (o cruces) de vías significativo de la unidad de análisis y trazar la isocrona utilizandolo como centro. Este punto (o puntos) se utilizará para otros indicadores a continuación. Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Numérico y descriptivo.		

	Calles internas con continuidad en el tejido urbano	Porcentaje de las calles internas de la unidad de análisis que continúan en el tejido urbano circundante >500 m.
		Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Numérico, mapas y gráficos descriptivos.		

<div>31</div>	Avenidas internas con continuidad en el tejido urbano	Porcentaje de las avenidas internas de la unidad de análisis que continúan en el tejido urbano circundante >1 km.
		Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Numérico, mapas y gráficos descriptivos.		

3b. Espacio privado

32	Condiciones del parcelamiento	Condiciones geométricas del parcelamiento, incluidas las topológicas.
		Análisis gráfico y descriptivo de las parcelas en que se divide el espacio privado. Debe analizarse su superficie, relación frente y fondo, Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

33	Conectividad entre parcelas	Cantidad de parcelas colindantes a una parcela ubicada a medio camino entre dos cruces (en la mitad de una "cuadra"), y a una parcela ubicada en una esquina.
		Análisis gráfico y descriptivo. El análisis debe evaluar las posibilidades de establecer conexiones internas entre parcelas colindantes. Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

34	Fragmentabilidad de las parcelas	Porcentaje de parcelas que pueden subdividirse en dos o más parcelas menores, de acuerdo a requerimientos de frente y superficie mínimo en la unidad de análisis.
		Análisis gráfico y descriptivo. El análisis debe evaluar las posibilidades de aumentar la cantidad de unidades funcionales del tejido, y su accesibilidad desde la vía pública. Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

<div>35</div>	Número de unidades funcionales alcanzables a pie	Cantidad de unidades funcionales alcanzables en 10 min de caminata.
		Análisis gráfico y descriptivo, en el área definida en el indicador (29). Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

36	Distancia máxima de una unidad funcional a la vía pública	Distancia a la vía pública de la unidad funcional ubicada más alejada de la misma, según el patrón o patrones de tejido detectados.
		Análisis gráfico y descriptivo. Debe complementarse con una valoración crítica, relacionada con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico, gráficos descriptivos.		

37	Rendimiento de la superficie disponible	Relación entre la superficie edificada y la superficie a nivel de piso de la unidad de análisis.
		Se sugiere como unidad m²/Ha. Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Tablas y gráficos.		

38	Volumen edificado	Promedio del volumen edificado por unidad de superficie.
		Se sugiere como unidad m³/Ha. Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Tablas y gráficos.		

39	Relación entre superficie edificada y habitantes	Relación entre la superficie edificada y la población total de la unidad de análisis.
		Se sugiere como unidad m²/hab. Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Tablas y gráficos.		

40	Aprovechamiento de la superficie edificable	Relación entre la superficie edificada y la superficie edificable según el patrón establecido por la regulación de ocupación del suelo.
		Relación porcentual, complementada con gráficos analíticos. Debe evaluarse la capacidad de completar la superficie faltante según la regulación vigente, o de manera informal.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales, Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Tablas y gráficos.		


41	Proceso de construcción de las edificaciones existentes	Proceso mediante el cual se constuyen las edificaciones de los patrones detectados (obra nueva, renovación, ampliación/refuncionalización).
		Descripción crítica de los procesos de construcción detectados; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

42	Etapa de urbanización	Proceso mediante el cual se consolida el patrón o patrones de tejido detectados (urbanización, consolidación, renovación, revitalización, pauperización).
		Descripción crítica de los procesos de urbanización del tejido detectados; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo, fotografías satelitales.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

43	Capacidad de readecuación de las edificaciones	Capacidad de las construcciones existentes de albergar (temporal o permanentemente) funciones diferentes o de generar espacios diferentes a los actuales.
		Descripción crítica de la capacidad de readecuación o adaptación de las construcciones existentes. Se hace hincapié en tipologías que permitan aprovechar los recursos existentes evitando la renovación total; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Gráficos descriptivos.		

<div>44</div>	Relación entre distintos tipos de vivienda	Relación entre distintas tipologías (vivienda individual, departamentos, etc.), programas funcionales y superficies.
		Relación porcentual, complementada con gráficos analíticos. Se relaciona directamente con la diversidad demográfica y de hogares.
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Tablas y gráficos descriptivos.		

45	Densidad de viviendas	Cantidad de viviendas por unidad de superficie.
		Se sugiere usar viv/Ha.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

	Densidad de viviendas vacías	Cantidad de viviendas vacías por unidad de superficie.
		Se sugiere usar viv(vacías)/Ha.
Fuente: Censos nacionales de población; posible relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Puede complementarse con un plano de ubicación.		

<div>47</div>	Densidad de parcelas vacías	Cantidad de parcelas vacías por unidad de superficie.
		Se sugiere usar parcelas(vacías)/Ha.
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Puede complementarse con un plano de ubicación.		

4. Atributo redes de infraestructura

4a. Movilidad y transporte

<div>48</div>	Distancia a principales centros urbanos de servicio/ nodos de intercambio	Distancia desde un punto significativo de la unidad de análisis -ver indicador (29)- a las principales áreas de comercio y servicios, equipamiento social y productivo, e intercambiadores urbanos, interurbanos y regionales.
		Puede expresarse en unidades de longitud (km) o de tiempo (minutos en automóvil, o a pie)
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Numérico, tablas y mapa de localización.		

<div>49</div>	Flujo vehicular	Cantidad de vehículos que pasan por un punto o puntos de la unidad de análisis en cierto tiempo -ver indicador (29)-.
		Debe seleccionarse un punto o puntos significativos de la unidad de análisis. Se computa la cantidad de vehículos (pueden diferenciarse por tipo) que pasa por ese punto en 10 minutos. La medición debe repetirse en distintos horarios y días, hasta completar una semana completa y por lo menos una medición por hora (o por lo menos, medición de un día laboral completo, y de un fin de semana). Debe contrastarse con el horario comercial del área y los atributos de densidad y diversidad de la población permanente y flotante.
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Gráfico descriptivo del flujo a lo largo del día y de la semana.		

<div>50</div>	Flujo peatonal	Cantidad de peatones que pasan por un punto o puntos de la unidad de análisis en cierto tiempo -ver indicador (29)-.
		Debe seleccionarse un punto o puntos significativos de la unidad de análisis (el mismo del indicador anterior). Se computa la cantidad de peatones que pasa por ese punto en 10 minutos. La medición debe repetirse en distintos horarios y días, hasta completar una semana completa y por lo menos una medición por hora (o por lo menos, medición de un día laboral completo, y de un fin de semana). Debe contrastarse con el horario comercial del área y los atributos de densidad y diversidad de la población permanente y flotante. Puede complementarse con encuestas rápidas sobre origen y destino de los peatones.
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Gráfico descriptivo del flujo a lo largo del día y de la semana.		

51	Red de transporte público de pasajeros (TUP)	Descripción de la red de transporte, recorridos, paradas, frecuencias y servicios especiales (accesibilidad, calidad de los vehículos, etc.).
		Se realiza un mapa de la red tratando de mostrar la mayor cantidad de información posible: frecuencias según el espesor de la línea, líneas según colores, paradas con puntos. Debe articularse con un mapa de la red a escala urbana y/o metropolitana. Además, vincular la información con los otros atributos espaciales y funcionales desarrollados.
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Subsecretaría de Tránsito de Córdoba.		
Resultados: Mapa de distribución y descripción crítica.		

<div>52</div>	Red de movilidad	Descripción de la red vial ,de acuerdo a jerarquía a escala local, urbana y regional.
		Se realiza un mapa de la red tratando de mostrar la mayor cantidad de información posible. Vincular la información con los otros atributos espaciales y funcionales desarrollados.
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Subsecretaría de Tránsito de Córdoba.		
Resultados: Mapa de distribución y descripción crítica.		

53	Relación entre plazas de estacionamiento y habitantes	Relación entre los lugares para estacionar vehículos particulares y la población total de la unidad de análisis.
		Se sugiere utilizar estacionamientos/persona. Además, distinguir por tipos de vehículos, si están en la vía pública o no, si son gratuitos o tarifados. Realizar un relevamiento de campo para determinar su localización y accesibilidad con respecto a las actividades localizadas en la unidad de análisis.
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Subsecretaría de Tránsito de Córdoba.		
Resultados: Mapa de distribución y descripción crítica.		

54	Tasa de accidentes de tránsito	Cantidad de accidentes (fatales y no fatales) por año cada 1.000 habitantes.
		Complementar este dato con la localización de los accidentes en la unidad de análisis y los indicadores (132) a (136).
Fuente: Dirección General de Policía Judicial de la Provincia de Córdoba.		
Resultados: Numérico y mapa de localización.		

55	Frecuencia de recorridos peatonales	Frecuencia y duración de los recorridos peatonales realizados por los habitantes permanentes de la unidad de análisis.
		Encuestas a los habitantes del área de estudio: Con qué frecuencia hace recorridos peatonales en la unidad de análisis? Cuál es su duración? Porqué? Origen y destino; etc. Puede realizarse un mapa de recorridos y frecuencias. Las encuestas deben realizarse en diferentes días y horarios.
Fuente: Trabajo de campo.		
Resultados: Tablas y gráficos. Posible mapa de recorridos.		

56	Frecuencia de recorridos en TUP	Frecuencia y duración de los recorridos en TUP realizados por los habitantes permanentes de la unidad de análisis.
		Encuestas a los habitantes del área de estudio: Con qué frecuencia hace recorridos en TUP en la unidad de análisis? Cuál es su duración? Porqué? Origen y destino; etc. Puede realizarse un mapa de recorridos y frecuencias. Las encuestas deben realizarse en diferentes días y horarios.
Fuente: Trabajo de campo.		
Resultados: Tablas y gráficos. Posible mapa de recorridos.		

57	Frecuencia de recorridos en vehículos particulares	Frecuencia y duración de los recorridos en vehículos particulares realizados por los habitantes permanentes de la unidad de análisis.
		Encuestas a los habitantes del área de estudio: Con qué frecuencia hace recorridos en vehículos particulares en la unidad de análisis? Cuál es su duración? Porqué? Origen y destino; etc. Puede realizarse un mapa de recorridos y frecuencias. Las encuestas deben realizarse en diferentes días y horarios.
Fuente: Trabajo de campo.		
Resultados: Tablas y gráficos. Posible mapa de recorridos.		

58	Frecuencia de recorridos en bicicleta	Frecuencia y duración de los recorridos en bicicleta realizados por los habitantes permanentes de la unidad de análisis.
		Encuestas a los habitantes del área de estudio: Con qué frecuencia hace recorridos en vehículos particulares en la unidad de análisis? Cuál es su duración? Porqué? Origen y destino; etc. Puede realizarse un mapa de recorridos y frecuencias. Las encuestas deben realizarse en diferentes días y horarios.
Fuente: Trabajo de campo.		
Resultados: Tablas y gráficos. Posible mapa de recorridos.		

59	Velocidad promedio de viaje en horas pico	Velocidad de viaje a pie, en TUP y vehículos particulares en la hora pico detectada en el relevamiento de los indicadores (50) y (51).
		Relevamiento en campo en el mismo punto o puntos utilizados en los indicadores de este grupo.
Fuente: Trabajo de campo.		
Resultados: Tablas y gráficos.		

60	Relación entre vehículos y habitantes	Relación entre la cantidad de población permanente y los vehículos que poseen; además, cantidad de vehículos que circulan en la unidad de análisis sobre los peatones que circulan por unidad de tiempo, según los indicadores (49) y (50).
		Este indicador debe presentarse con datos numéricos y porcentuales; se relaciona estrechamente con los otros indicadores de este grupo. Debe estudiarse las distintas relaciones de acuerdo a las distintas densidades de uso detectadas en los indicadores básicos (días laborales, fines de semana, horario comercial, etc.).
Fuente: Relevamiento de campo, información estadística de la municipalidad (todavía no disponible).		
Resultados: Tablas y gráficos.		

4b. Provisión de recursos y servicios

61	Porcentaje de hogares con conexión a red de agua potable	Relación entre los hogares que poseen conexión a la red de agua potable y el total de hogares.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico de la evolución del indicador en el tiempo.		
62	Días sin disponibilidad del servicio de agua potable	Cantidad de días en que no se dispone de acceso al servicio de agua potable, en un determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de la falta de disponibilidad.
Fuente: Datos de Aguas Cordobesas S.A.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
63	Agua no contabilizada en el consumo	Cantidad de agua que ingresa a la red de distribución pero no es consumida en los hogares (debido a pérdidas o roturas de la red), en determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de las pérdidas, o mapas con la localización de los desperfectos en la red.
Fuente: Datos de Aguas Cordobesas S.A.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
64	Porcentaje de hogares con conexión a red de desagües cloacales	Relación entre los hogares que poseen conexión a la red de desagües cloacales y el total de hogares.
Fuente: Datos de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de Córdoba y censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
65	Días sin disponibilidad del servicio de desagües cloacales	Cantidad de días en que no se dispone de acceso al servicio de desagües cloacales, en un determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de la falta de disponibilidad.
Fuente: Datos de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
66	Porcentaje de hogares con conexión a red de gas natural	Relación entre los hogares que poseen conexión a la red de gas natural y el total de hogares.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
67	Días sin disponibilidad del servicio de gas natural	Cantidad de días en que no se dispone de acceso al servicio de gas natural, en un determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de la falta de disponibilidad.
Fuente: Datos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

68	Porcentaje de hogares con conexión a la red de energía eléctrica	Relación entre los hogares que poseen conexión a la red de energía eléctrica y el total de hogares.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
69	Días sin disponibilidad del servicio de energía eléctrica	Cantidad de días en que no se dispone de acceso al servicio de energía eléctrica, en un determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de la falta de disponibilidad.
Fuente: Datos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
70	Duración promedio de los cortes del servicio de energía eléctrica	Promedio del tiempo de duración de los cortes en el suministro de energía eléctrica. Si hay demasiada dispersión en los resultados, presentarlos desagregados.
Fuente: Datos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráficos sincrónico y de distribución de los cortes de acuerdo a su duración. Posible gráfico de evolución del indicador en el tiempo.		
71	Hogares sin conexión formal a la red de energía eléctrica	Relación entre los hogares que no tienen una conexión formal a la red de energía eléctrica y el total de hogares con conexión a la red.
Fuente: Datos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
72	Porcentaje de hogares con conexión a internet	Relación entre los hogares que poseen conexión a internet >1 Mb y el total de hogares.
Fuente: Censos nacionales de población y EPH.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
73	Días sin disponibilidad del servicio de conexión a internet	Cantidad de días en que no se dispone de acceso al servicio de conexión a internet, en un determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de la falta de disponibilidad.
Fuente: Actualmente no disponible.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		
74	Cantidad de usuarios de telefonía móvil*	Relación entre la población que posee teléfonos móviles y la población total. Si es posible, desagregar entre tipos de conexión (3G, 4G) y formas de pago (prepago, abono)
Fuente: Censos nacionales de población y EPH.		
Resultados: Numérico; gráfico de la evolución del indicador en el tiempo.		
* Este indicador puede complementarse con información tal como el tráfico de datos celulares, si están disponibles.		
75	Días sin disponibilidad del servicio de telefonía móvil	Cantidad de días en que no se dispone de acceso al servicio de telefonía móvil, en un determinado período de tiempo. Debe determinarse el período de tiempo (anual, mensual) de acuerdo a la unidad de análisis. También puede desagregarse los motivos de la falta de disponibilidad.
Fuente: Actualmente no disponible.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

5. Atributos ciclo metabólico y huella ecológica

5a. Gestión de recursos

76	Consumo de agua potable*	Cantidad de agua potable consumida en un período de tiempo determinado.
		l/hab o l/hogar, por día o por mes, dependiendo de los datos disponibles. Se realiza una estimación en base a los artefactos del hogar y su frecuencia de uso.
Fuente: Datos de Aguas Cordobesas S.A.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

77	Consumo de gas natural	Cantidad de gas natural consumido en un período de tiempo determinado.
		m³/hab o m³/hogar, por día o por mes, dependiendo de los datos disponibles. Se realiza una estimación en base a los artefactos del hogar y su frecuencia de uso.
Fuente: Datos de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de Córdoba y Gas del Estado.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

78	Consumo de energía eléctrica	Cantidad de energía eléctrica consumida en un período de tiempo determinado.
		MWh/hogar, por día o por mes, dependiendo de los datos disponibles. Se realiza una estimación en base a los artefactos del hogar y su frecuencia de uso.
Fuente: Datos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

79	Producción de residuos sólidos urbanos (RSU)	Cantidad de RSU producido en un período de tiempo determinado.
		kg/hogar ó kg/hab, por día o por mes, dependiendo de los datos disponibles. Se realiza una estimación en base a los artefactos del hogar y su frecuencia de uso.
Fuente: Datos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

80	Método de obtención de agua potable	Descripción de la fuente y método de potabilización utilizado.
Fuente: Datos de Aguas Cordobesas S.A.		
Resultados: Descripción crítica.		

81	Calidad del agua potable	Informe sobre la calidad del agua potable de la red
		Valorar el cumplimiento de standards nacionales e internacionales.
Fuente: Datos de Aguas Cordobesas S.A.		
Resultados: Descripción crítica.		

82	Método de tratamiento de residuos líquidos	Tratamiento aplicado a los residuos líquidos antes de ser incorporados a curso naturales de agua.
		Valorar el cumplimiento de standards nacionales e internacionales.
Fuente: Datos de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de Córdoba		
Resultados: Descripción crítica.		

83	Residuos líquidos tratados efectivamente	Relación entre los residuos líquidos tratados y el total producido.
Fuente: Datos de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de Córdoba		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

84	Método de tratamiento de RSU	Tratamiento utilizado para la disposición final de RSU.
		Valorar el cumplimiento de standards nacionales e internacionales.
Fuente: Datos del Programa Córdoba Limpia		
Resultados: Descripción crítica.		

85	RSU tratados efectivamente	Relación entre los RSU tratados y el total producido.
		Sólo entran en esta categoría la reutilización, reciclado y completo procesado de los RSU. No incluir los basurales a cielo abierto y enterramientos sanitarios.
Fuente: Datos del Programa Córdoba Limpia		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

86	Vida remanente del enterramiento sanitario	Años de vida útil del enterramiento según su capacidad y el ritmo de producción de RSU actual.
Fuente: Datos del Programa Córdoba Limpia		
Resultados: Descripción crítica.		

87	Condición del sistema de desagües pluviales	Método de escurrimiento de agua pluvial; calidad del sistema.
		Informe descriptivo y analítico del sistema de escurrimiento (superficial, entubado, etc.). Detección de posibles puntos conflictivos en la red. Combinar con el análisis de todas las redes de infraestructura.
Fuente: Datos de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de Córdoba		
Resultados: Descripción crítica, mapa descriptivo.		

88	Condición de las redes de infraestructura	Refiere a la valoración cualitativa de la gestión y mantenimiento de la red de acuerdo a recursos humanos, económicos y de diseño.
		Informe descriptivo y analítico del sistema de redes de infraestructura articulando los diferentes subsistemas. Evaluar compatibilidades o conflictos, potencial y problemas.
Fuente: Datos de las instituciones que se consultaron en la construcción de los indicadores de este grupo.		
Resultados: Descripción crítica, mapa descriptivo.		

89	Existencia, cumplimiento y monitoreo de normas sobre eficiencia energética	Relevamiento de normativa local sobre eficiencia energética, y los instrumentos efectivos para implementarla.
		Informe descriptivo y analítico.
Fuente: Normativa de aplicación; revisión de investigaciones sobre el tema.		
Resultados: Descripción crítica.		

90	Recursos obtenidos de forma/fuente renovable	Evaluación de los procesos de obtención de recursos, en cuanto a sostenibilidad.
		Datos porcentuales; incluir en este apartado las fuentes de alimentos que se consumen en la unidad de análisis.
Fuente: Datos de las instituciones que se consultaron en la construcción de los indicadores de este grupo.		
Resultados: Descripción crítica, gráficos, tablas y mapa descriptivo.		

91	Acceso a mercados de alimentos de producción local	Relevamiento de los mercados de alimentos de producción local dentro de la unidad de análisis, y la distancia a otros mercados fuera de ella.
		Analizar proximidad a mercados de la ciudad y/o área metropolitana, según corresponda. Los mercados deben ser minoristas y abiertos al público en general. Debe valorarse su frecuencia, horario de atención y los precios con respecto a productos similares en venta en grandes almacenes.
Fuente: Relevamiento de campo, datos de instituciones municipales, provinciales y nacionales que promueban estos mercados.		
Resultados: Descripción crítica y mapa descriptivo.		

5b. Entorno natural y biodiversidad

92	Contaminación sonora	Determinar momentos en que los niveles de ruido superan límites de confort o pueden provocar daños temporales / permanentes.
		Definir los períodos en que los niveles de ruido son >65Db, >75Db, en el punto o puntos utilizados en los indicadores (50) y (51)
Fuente: Relevamiento de campo; revisión de investigaciones sobre el tema.		
Resultados: Tablas, gráficos y mapa descriptivo.		

93	Contaminación atmosférica	Determinar cuantitativamente la contaminación del aire a lo largo del día (pueden analizarse períodos diferentes si corresponde).
		Definir qué referencia se tomará para el análisis, cuáles sustancias se medirán, y cuáles no.
Fuente: Relevamiento de campo; revisión de investigaciones sobre el tema.		
Resultados: Tablas, gráficos y mapa descriptivo.		

94	Distancia a zonas rurales/industriales contaminantes	Determinar la presencia de áreas contaminantes dentro o próximas a las unidades de análisis.
		Se realiza un mapa con la localización de estas actividades a escala metropolitana y/o regional, especificando la distancia a la unidad de análisis y el área buffer de influencia. También se debe contrastar el relevamiento de campo de estas áreas con las áreas definidas por la normativa de uso del suelo específica para estas actividades (o la ausencia de la misma).
Fuente: Relevamiento de campo; revisión de normativa e investigaciones sobre el tema.		
Resultados: Mapa descriptivo.		

95	Absorción del suelo	Coeficiente de absorción de la superficie, de acuerdo a su cobertura.
		Determinar la superficie de absorción equivalente: A cada tipo de superficie se aplica un coeficiente de absorción de acuerdo a su cobertura: suelo permeable natural=1; permeable parquizado=0,9; parcialmente permeable=entre ,9 y ,4; terrazas ajardinadas=,3; suelo impermeable/superficies cubiertas=0.
Fuente: Estimación en base a relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar .		
Resultados: Tablas y gráficos.		

<div>96</div>	Isla de calor urbano (ICU)	Posición de la unidad de análisis con respecto a la ICU.
Fuente: Relevamiento de campo/ consulta investigaciones especializadas.		
Resultados: Mapa descriptivo.		

97	Estructura de suelos (geológica)	Posición de la unidad de análisis dentro de la estructura de suelos/geológica urbana y regional.
		Descripción de la estructura geológica de la región, para identificar amenazas (derrumbes, deslizamientos, riesgo sísmico, etc.). Además, identificar los suelos de la unidad de análisis para poder determinar los requerimientos estructurales específicos de las construcciones.
Fuente: Relevamiento de campo/ consulta investigaciones especializadas.		
Resultados: Mapa descriptivo.		

98	Cuenta de escurrimiento pluvial/ fluvial	Posición de la unidad de análisis dentro de la cuenta de escurrimiento pluvial y/o fluvial regional
		Descripción de la cuenca de escurrimiento de la región, para identificar amenazas (inundaciones, etc.). Además, identificar su resiliencia frente a las transformaciones del territorio.
Fuente: Relevamiento de campo/ consulta investigaciones especializadas.		
Resultados: Mapa descriptivo.		

99	Localización en áreas de riesgo no mitigable o con patrones de ocupación inadecuados	Posición de la unidad de análisis con respecto a áreas de riesgo no mitigable o con patrones de ocupación del suelo inadecuados
		Descripción de áreas de riesgo en la región, para identificar amenazas. Además, identificar (en base a los indicadores específicos de tejido espacial y funcional) patrones de ocupación y uso del suelo inadecuados para las condiciones detectadas en los indicadores de este grupo.
Fuente: Relevamiento de campo/ consulta investigaciones especializadas.		
Resultados: Mapa descriptivo.		

100	Relación entre superficie verde y habitantes	Relación entre la superficie ocupada por vegetación (natural o parqueizada) y la población total.
		Puede discriminarse entre la superficie verde total, la de uso público y la de uso privado. También entre población permanente y flotante. Sin embargo, deben calcularse los valores para el total de la población, y el total de la superficie verde.
Fuente: Estimación en base a relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar .		
Resultados: Tablas y gráficos.		

101	Acceso a áreas verdes públicas	Relación entre la superficie ocupada por vegetación destinada al uso público y la de uso privado.
		Se sugiere $m^2(\text{público})/m^2(\text{privado})$. Se debe evaluar la cantidad de superficie verde de acceso público (y gratuito) frente a áreas verdes privadas (o de acceso tarifado). Puede discriminarse las áreas verdes públicas en plazas, parques y reservas naturales.
Fuente: Estimación en base a relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar .		
Resultados: Tablas, gráficos y mapa descriptivo.		

102	Relación entre la superficie verde natural y la parqueizada	Relación entre la superficie ocupada por vegetación, natural o parqueizada.
		Puede desagregarse también la superficie parqueizada con especies autóctonas o exóticas.
Fuente: Estimación en base a relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar .		
Resultados: Tablas, gráficos y mapa descriptivo.		

103	Relación entre la superficie verde existente y la requerida por la normativa	Relación entre la superficie ocupada por vegetación existente y la requerida por la regulación de ocupación y uso del suelo.
		Puede analizarse además el cumplimiento de la regulación en cuanto a zonificación de áreas de reserva natural.
Fuente: Estimación en base a relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar .		
Resultados: Tablas, gráficos y mapa descriptivo.		

104	Acceso a parques y reservas naturales	Distancia de la unidad de análisis a parques o reservas de acceso público y gratuito de superficie >1 Ha.
		Pueden incluirse (desagregadas) áreas de reserva de acceso restringido.
Fuente: Estimación en base a relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar .		
Resultados: Tablas, gráficos y mapa descriptivo.		

6. Atributo accesibilidad e inclusión

6a. Hábitat doméstico

105	Tipos de tenencia de la vivienda	Relación entre los distintos tipos de vivienda, según su régimen de tenencia.
		Articular con indicadores de patrones de ocupación y uso del suelo.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

106	Hogares con pobre calidad material de la vivienda	Relación entre hogares con pobre calidad material de su vivienda y el total de hogares.
		Puede desagregarse por tipos de deficiencia material, de acuerdo a los datos disponibles.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

107	Hogares con hacinamiento	Relación entre hogares con hacinamiento y el total de hogares.
		Puede desagregarse en hacinamiento por cuarto (más de 3 personas por cuarto) o por vivienda (más de un hogar por vivienda), de acuerdo a los datos disponibles.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

108	Hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI)	Relación entre hogares con NBI y el total de hogares.
		Puede desagregarse por tipos de NBI, de acuerdo a los datos disponibles.
Fuente: Censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

109	Mantenimiento edilicio y de fachadas a la vía pública	Condición del mantenimiento edilicio en general y de fachadas a la vía pública en particular
		Relevar por lo menos el 60% de las construcciones de la unidad de análisis (en un área definida con centro en el punto utilizado en (51)). Desagregar en excelente mantenimiento; buen mantenimiento en general; mantenimiento regular; predomina el mal estado; muy mal estado, pero recuperable en general; construcciones irrecuperables en general. Asociar con los indicadores (18), (19) y (42), (43).
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Gráfico y descripción crítica.		

110	Valor de mercado de la vivienda con respecto al ingreso familiar	Relación entre el valor de mercado de la tipología (o tipologías) de vivienda típicas del patrón de ocupación del suelo relevados y el salario mínimo.
		Valor medio de una vivienda sobre el salario mínimo o el ingreso familiar mínimo por encima de la línea de indigencia.
Fuente: EPH, datos censales y relevamiento de campo del mercado inmobiliario.		
Resultados: Numérico. Tablas y gráficos.		

111	Valor del alquiler de la vivienda con respecto al ingreso familiar	Porcentaje de hogares que pueden pagar el alquiler mínimo de disponible de la tipología (o tipologías) de vivienda típicas del patrón de ocupación del suelo relevados, con menos del 30% de su salario.
		Puede incluirse el análisis de la relación entre el costo del inicio de un contrato de alquiler para el inquilino (depósitos, garantías, comisiones, etc.) y el salario mínimo.
Fuente: EPH, datos censales y relevamiento de campo del mercado inmobiliario.		
Resultados: Numérico. Tablas y gráficos.		

12	Cantidad de propietarios	Relación entre la cantidad de hogares propietarios y la cantidad total de hogares.
		Puede incluirse además la relación entre cantidad de unidades funcionales existentes y cantidad de propietarios; además, puede incluirse el dato de la cantidad de propietarios particulares y la cantidad de personas jurídicas propietarias.
Fuente: Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección de Catastro de la Provincia y datos de la Dirección de Catastro de la municipalidad.		
Resultados: Numérico. Tablas y gráficos.		

6b. Inclusión social

113	Hogares por debajo de la línea de pobreza	Relación entre los hogares cuyo ingreso está por debajo de la línea de pobreza y el total de hogares.
		Puede incluirse también la relación entre los hogares cuyo ingreso es inferior a la línea de indigencia. Combinar con el indicador siguiente (116).
Fuente: EPH y censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

114	Nivel socioeconómico (NSE) de los hogares	Distribución de los hogares según su NSE, combinado con el coeficiente de Gini.
		Distribución de los hogares en clase alta (AB), media alta (C1), media típica (D1), media baja (D2), indigente (E), fundamentando variables que definen cada grupo de NSE. Combinar con el análisis de la diferencia entre el ingreso más alto y el más bajo.
Fuente: EPH y censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

115	Ocupación laboral	Distribución de la población según rubro de actividad y jerarquía.
		Desagregar la información en rubros detallados, de acuerdo a las variables que emerjan en el relevamiento o estén disponibles para la unidad de análisis.
Fuente: EPH, censos nacionales de población y relevamiento de campo. Revisión de investigaciones sobre el tema.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

<div>116</div>	Población >14 años ocupada formalmente	Relación entre la población >14 años ocupada formalmente y el total de la población >14 años ocupada.
Fuente: EPH, censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

<div>117</div>	Población <14 años ocupada	Relación entre la población <14 años ocupada y el total de la población ocupada.
		Combinar con la relación entre la población de ese grupo etario ocupada, que asiste a la escuela, y que no trabaja ni asiste a la escuela.
Fuente: EPH, censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

118	Ocupación femenina	Relación entre la cantidad de mujeres ocupadas y el total de la población ocupada.
		Desagregar la población femenina ocupada formal e informalmente. Analizar también el tipo de trabajo (jornada completa, medio tiempo, esporádico).
Fuente: EPH, censos nacionales de población.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

119	Cartografía del miedo	Mapeo colectivo de los espacios públicos de la unidad de análisis, en relación a la percepción de seguridad e inseguridad que tiene de ellos su población permanente y flotante.
		Las variables y datos se desarrollan emergentemente, siendo diferentes en cada análisis particular. Los datos obtenidos deben analizarse críticamente.
Fuente: Relevamiento de campo; entrevistas más o menos estructurados.		
Resultados: Mapa descriptivo y análisis crítico.		

120	Acceso a servicios de salud	Relación entre la población con obra social paga o acceso a servicios públicos de salud, y el total de la población.
		Discriminar entre servicios de salud pagos y públicos. Combinar con la disponibilidad de equipamiento de salud de básica, media y alta complejidad dentro de la unidad de análisis (y su capacidad con respecto a la población total de la unidad de análisis) o la distancia a estos centros desde la unidad de análisis.
Fuente: Relevamiento de campo, censos nacionales de población, EPH, relevamiento de datos de instituciones públicas y privadas de salud.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Mapa de localización.		

121	Población infantil que recibe servicios integrales de desarrollo infantil temprano	Relación entre la población de 3 a 5 años que recibe servicios integrales de desarrollo infantil temprano y el total de la población de ese grupo etario.
		Discriminar entre servicios pagos y públicos. Combinar con la disponibilidad de equipamiento dentro de la unidad de análisis (y su capacidad con respecto a la población total de la unidad de análisis) o la distancia a estos centros desde la unidad de análisis.
Fuente: Relevamiento de campo, censos nacionales de población, EPH, relevamiento de datos de instituciones públicas y privadas de salud.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Mapa de localización.		

122	Población de 3 a 5 años matriculada en escuelas	Relación entre la población de 3 a 5 años matriculada en escuelas y el total de la población de ese grupo etario.
		Discriminar entre servicios pagos y públicos. Combinar con la disponibilidad de equipamiento dentro de la unidad de análisis (y su capacidad con respecto a la población total de la unidad de análisis) o la distancia a estos centros desde la unidad de análisis.
Fuente: Relevamiento de campo, censos nacionales de población, EPH, relevamiento de datos de instituciones públicas y privadas de educación.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Mapa de localización.		

123	Población de 6 a 11 años matriculada en escuelas	Relación entre la población de 6 a 11 años matriculada en escuelas y el total de la población de ese grupo etario.
		Discriminar entre servicios pagos y públicos. Combinar con la disponibilidad de equipamiento dentro de la unidad de análisis (y su capacidad con respecto a la población total de la unidad de análisis) o la distancia a estos centros desde la unidad de análisis.
Fuente: Relevamiento de campo, censos nacionales de población, EPH, relevamiento de datos de instituciones públicas y privadas de educación.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Mapa de localización.		

124	Población de 12 a 18 años matriculada en escuelas	Relación entre la población de 12 a 18 años matriculada en escuelas y el total de la población de ese grupo etario.
		Discriminar entre servicios pagos y públicos. Combinar con la disponibilidad de equipamiento dentro de la unidad de análisis (y su capacidad con respecto a la población total de la unidad de análisis) o la distancia a estos centros desde la unidad de análisis.
Fuente: Relevamiento de campo, censos nacionales de población, EPH, relevamiento de datos de instituciones públicas y privadas de educación.		
Resultados: Numérico y gráfico. Gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo. Mapa de localización.		

⑫	Participación electoral	Relación entre la población mayor a 18 años que participa efectivamente en las elecciones y el total de la población de ese grupo etario.
		En Argentina, la población debe incluir a todos los mayores de 16 años.
Fuente: Datos de la Dirección Electoral Nacional.		
Resultados: Numérico; gráfico sincrónico y de la evolución del indicador en el tiempo.		

126	Existencia de asociaciones vecinales	Relevamiento cuantitativo y cualitativo de las asociaciones vecinales presentes en la unidad de análisis.
		Tipo de actividad, escala, cantidad de asociados, importancia y frecuencia de actividades, reconocimiento fuera de la unidad de análisis, participación en redes locales y regionales.
Fuente: Relevamiento de campo y datos www.maps.google.com.ar		
Resultados: Descripción crítica; mapa de localización.		

127	Participación en la agenda de proyectos y obras públicas	Relación entre obras y proyectos públicos en curso en la unidad de análisis y el total de la ciudad o área metropolitana.
		Análisis cuantitativo y cualitativo: Porcentaje del presupuesto total de obras y proyectos, tipo de intervenciones, articulación con otros programas a escala urbana y regional.
Fuente: Datos de Dirección de Planeamiento Urbano y otras instituciones públicas de planificación (IPLAM, ADEC).		
Resultados: Numérico; descripción crítica; mapa de localización.		

28	Existencia y visibilidad de conflictos sociales y territoriales	Análisis cuanti y cualitativo de conflictos emergentes en la unidad de análisis.
		Antigüedad, sujetos involucrados, objetivos-intereses y poder-influencia para influir en su resolución; escala de conflicto.
Fuente: Relevamiento de medios de comunicación de los últimos 5 años; relevamiento de campo y entrevistas a actores clave.		
Resultados: Descripción crítica; mapa de localización.		

129	Patrimonio intangible	Registro de la existencia de patrimonio intangible: historias barriales, personajes.
		Relevamiento cualitativo; evaluar su antigüedad, modos de transmisión y difusión, dentro de la unidad de análisis y a escala urbana y regional.
Fuente: Relevamiento de campo y entrevistas a actores clave.		
Resultados: Descripción crítica.		

30	Tasa de homicidios	Homicidios cada 1.000 habitantes
		Homicidio se entiende como lesiones intencionales ocasionadas por una persona o otra que causan la muerte (esto excluye muertes por lesiones de tránsito o otras lesiones no intencionales).
Fuente: Dirección General de Policía Judicial de la Provincia de Córdoba.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

③	Tasa de robos	Robos y hurtos cada 1.000 habitantes
		El hurto simple es el hecho de apoderarse de un bien ajeno sin ejercer violencia ni fuerza sobre las cosas o sobre las personas. Apoderarse de una cosa o mueble ajena con el propósito de obtener provecho para sí o para otro mediante el ejercicio de cualquier tipo de violencia sobre la persona y/o cosa.
Fuente: Dirección General de Policía Judicial de la Provincia de Córdoba.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

32	Tasa de violencia doméstica/ intrafamiliar	Casos de violencia doméstica cada 1.000 habitantes
		Todo acto u omisión que genere violencia entre los miembros de la familia, pareja o ex-pareja (excluye los delitos sexuales).
Fuente: Dirección General de Policía Judicial de la Provincia de Córdoba.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

133	Tasa de delitos sexuales	Casos de delitos sexuales cada 1.000 habitantes
		Cualquier acto de carácter sexual que se realice sin el consentimiento de una persona, haya o no penetración y en el caso de los niños, niñas y adolescentes aún con consentimiento.
Fuente: Dirección General de Policía Judicial de la Provincia de Córdoba.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

34	Tasa de maltrato de niñas, niños y adolescentes	Casos de maltrato infantil cada 1.000 habitantes
		Cualquier acto de carácter sexual que se realice sin el consentimiento de una persona, haya o no penetración y en el caso de los niños, niñas y adolescentes aún con consentimiento.
Fuente: Dirección General de Policía Judicial de la Provincia de Córdoba.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

135	Percepción de seguridad	Relación entre los habitantes que se sienten seguros en la unidad de análisis sobre el total de la población encuestada.
		Analizar la percepción que tienen de la unidad de análisis la población residente, flotante y población de otras áreas de la ciudad.
Fuente: Encuestas más o menos estructuradas.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

136	Tasa de victimización	Relación entre los habitantes que dicen haber sido víctimas de un hecho delictivo sobre el total de la población encuestada.
		Analizar la percepción que tienen de la unidad de análisis la población residente, flotante y población de otras áreas de la ciudad.
Fuente: Encuestas más o menos estructuradas.		
Resultados: Numérico y gráfico. Evolución del indicador en el tiempo.		

6c. Servicios, equipamiento y espacio público

137	Acceso a equipamiento básico	<p>Distancia a equipamiento básico (educativo, salud, cultural, deportivo, estatal).</p> <p>Mapa de localización del equipamiento básico, distinguiendo rubro (educativo, salud, cultural, deportivo, policial) y escala (barrial, sectorial, urbana, regional).</p>
Fuente: Relevamiento de campo y datos de las instituciones públicas correspondientes.		
Resultados: Descripción crítica; mapa de localización.		
138	Acceso a equipamiento de comercio y servicios	<p>Distancia a equipamiento de comercio y servicios.</p> <p>Mapa de localización del equipamiento básico, distinguiendo rubro (según variables relevadas) y escala (barrial, sectorial, urbana, regional). Se articula directamente con los indicadores de ANR.</p>
Fuente: Registro municipal de la Dirección de Habilitación de Negocios, complementado con un relevamiento de campo (para detectar la incidencia de actividades informales).		
Resultados: Descripción crítica; mapa de localización.		
139	Acceso a TUP	<p>Distancia máxima a paradas de TUP, combinada con la frecuencia del servicio (tiempo máximo de espera).</p> <p>Se sugiere analizar este indicador en conjunto con la red de TUP de (52) y (53).</p>
Fuente: Relevamiento de campo y datos de la Subsecretaría de Tránsito de Córdoba.		
Resultados: Descripción crítica; mapa de localización.		
140	Incidencia de barreras físicas en el recorrido peatonal	<p>Longitud promedio de segmentos de red vial peatonal sin barreras físicas.</p> <p>Analizar la mayor extensión de la red peatonal posible: Por lo menos 60% de la red, utilizando como centro del área a relevar el punto definido en (29). Desagregar las barreras físicas por tipo.</p>
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y descripción crítica.		
141	Ojos en la calle	<p>Promedio de puertas y ventanas ubicadas directamente sobre la vía pública cada 100 m.</p> <p>Analizar la mayor extensión de la red peatonal posible: Por lo menos 60% de la red, utilizando como centro del área a relevar el punto definido en (29). Desagregar las barreras físicas por tipo.</p>
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Numérico y descripción crítica.		
142	Nivel de atracción de las vías	<p>Mapeo colectivo de la red peatonal de la unidad de análisis, en relación a las preferencias que tiene su población permanente y flotante.</p> <p>Analizar los recorridos más frecuentes en relación con la preferencia de la población por ciertas vías. Combinar los resultados de otros indicadores referidos al espacio público, red peatonal, ANR y cartografía del miedo.</p>
Fuente: Relevamiento de campo y entrevistas más o menos estructuradas.		
Resultados: Mapa descriptivo y análisis crítico.		

(43)	Calidad de la señalética vial	Análisis cualitativo de la señalética vial.
		Calificar la señalética según su presencia (inexistente, insuficiente, suficiente, excelente) y condición de mantenimiento (malo, regular, bueno, excelente). Además, analizar su accesibilidad (diferentes idiomas; incorporación de lenguajes para no videntes e hipoacúsicos). Hace hincapié en la señalética vial (nomenclatura de calles, numeración, señalética de cruces y sentidos de circulación, etc.)
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Descripción crítica.		

(44)	Calidad de la señalética de hitos significativos	Análisis cualitativo de la señalética de hitos significativos.
		Calificar la señalética según su presencia (inexistente, insuficiente, suficiente, excelente) y condición de mantenimiento (malo, regular, bueno, excelente). Además, analizar su accesibilidad (diferentes idiomas; incorporación de lenguajes para no videntes e hipoacúsicos). Incluir la señalética en el hito propiamente dicho y en los recorridos para llegar a él.
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Descripción crítica.		

(45)	Calidad del equipamiento del espacio público de permanencia	Análisis cualitativo del equipamiento del espacio público de permanencia.
		Calificar el equipamiento según su presencia y las actividades que se realizan (o deberían realizarse) en ese espacio (inexistente, insuficiente, suficiente, excelente) y condición de mantenimiento (malo, regular, bueno, excelente). Además, analizar su accesibilidad (barreras físicas).
Fuente: Relevamiento de campo.		
Resultados: Descripción crítica.		

46	Satisfacción percibida de los residentes	Análisis del nivel de satisfacción en general sobre la unidad de análisis por parte de la población permanente.
		Desagregar por variables que emerjan en el relevamiento: seguridad, calidad urbana, ambiental, accesibilidad, significación patrimonial, etc.
Fuente: Encuestas más o menos estructuradas.		
Resultados: Descripción crítica de los resultados de las encuestas.		

47	Satisfacción percibida de los visitantes	Análisis del nivel de satisfacción en general sobre la unidad de análisis por parte de la población flotante.
		Desagregar por variables que emerjan en el relevamiento: seguridad, calidad urbana, ambiental, accesibilidad, significación patrimonial, etc.
Fuente: Encuestas más o menos estructuradas.		
Resultados: Descripción crítica de los resultados de las encuestas.		

(Página dejada intensionalmente en blanco)

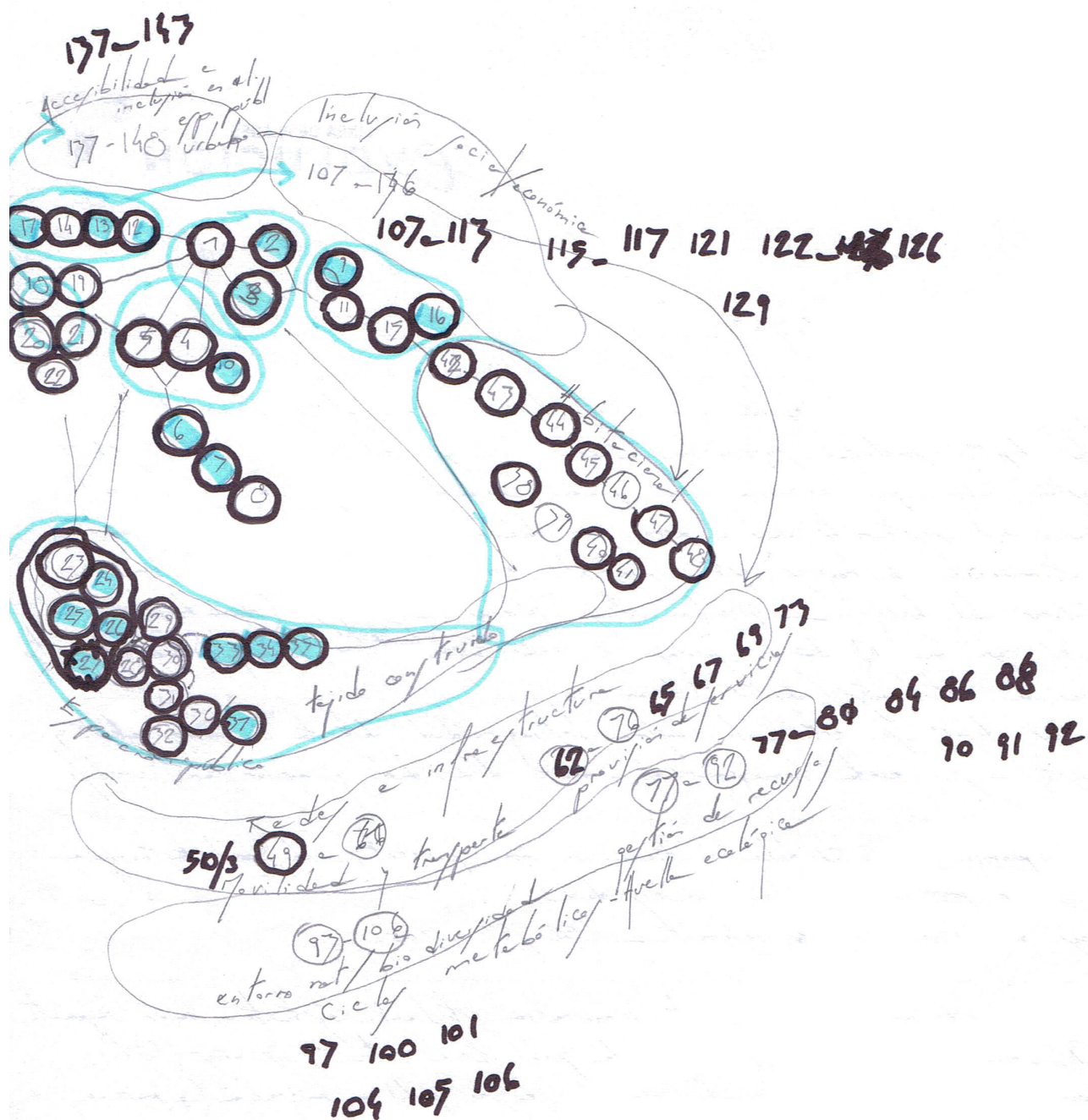


Gráfico 57a: Esquema inicial de organización de indicadores según área temática

Los distintos indicadores se agrupan de acuerdo a la afinidad o interdependencia. Se definen conjuntos o "nubes" de indicadores con un tema común, y vínculos directos entre indicadores de distintos temas se indican como flechas o vectores.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).



[illegible]

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

⑦ alta densidad

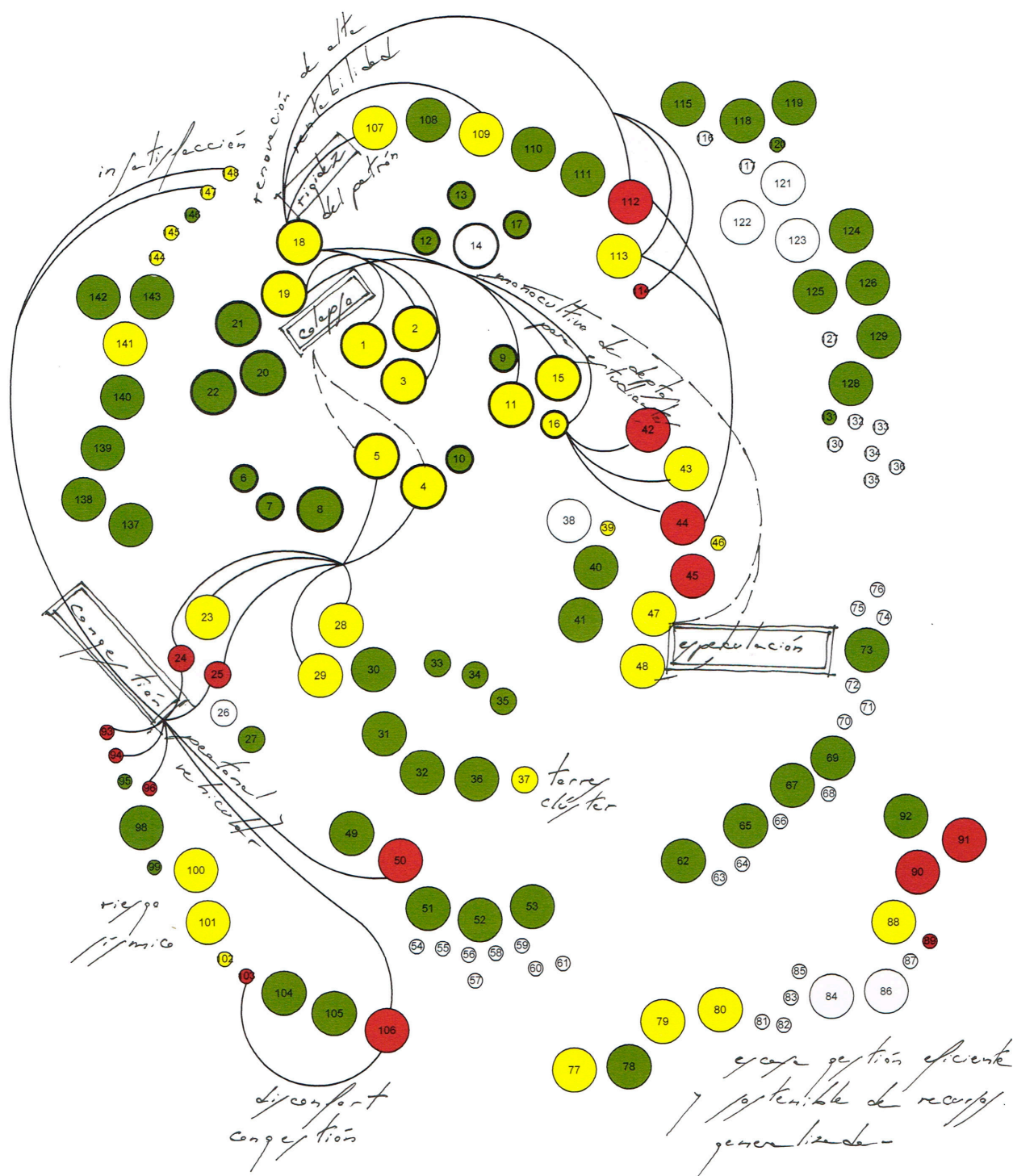


Gráfico 58b: Planilla final utilizada para valorar el patrón de alta densidad una vez terminado el análisis de indicadores

Las planillas definitivas son primordiales en el momento de sintetizar los resultados de cada unidad analizada, y se muestran en su versión final en el capítulo 08.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

② Pericentral

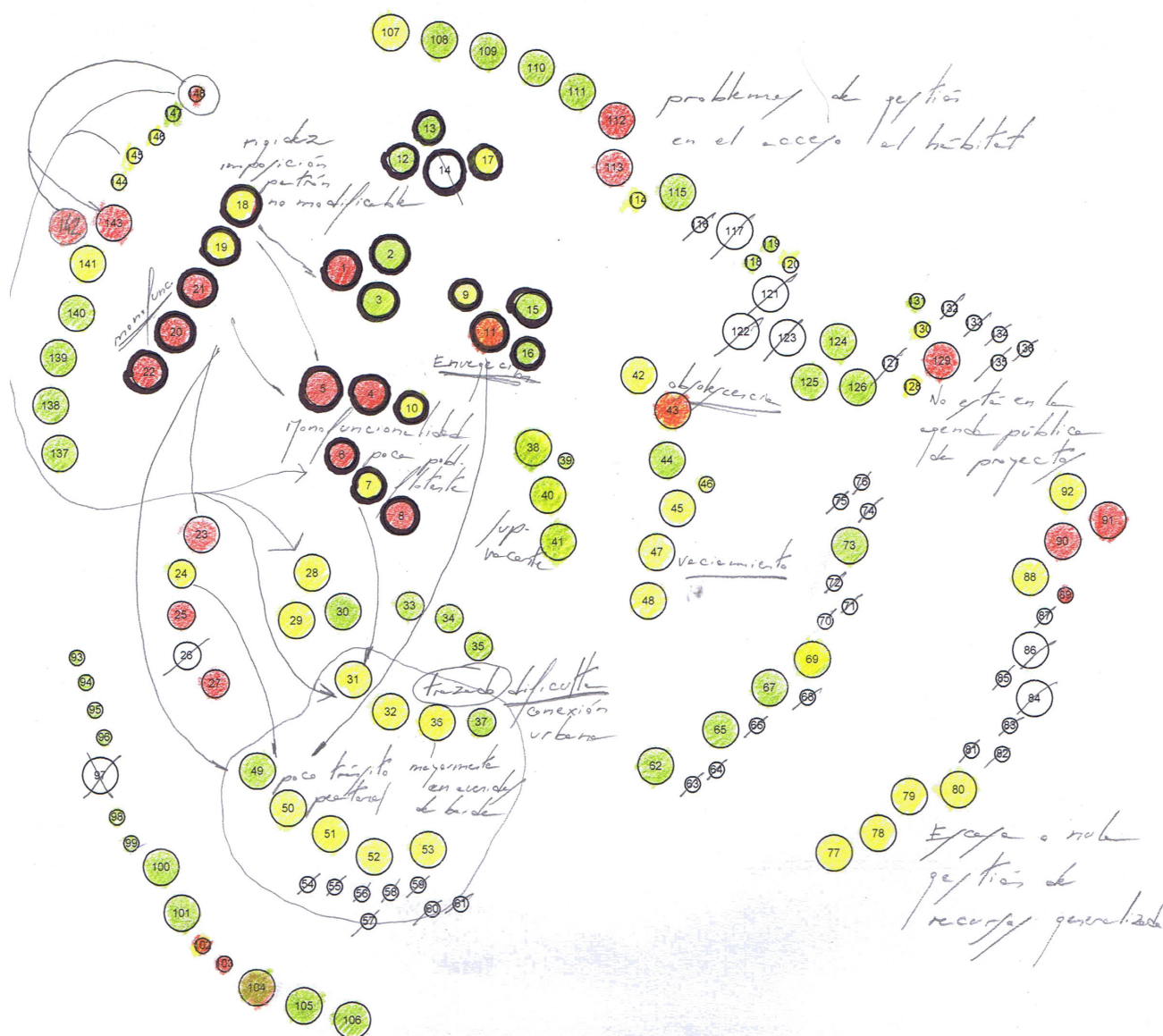


Gráfico 59a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón pericentral BR/MF/BD actual

La planilla se completa coloreando cada indicador de acuerdo a los resultados obtenidos, y trazando líneas que muestran las interrelaciones entre indicadores descubiertos en el transcurso del análisis.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

② Pericentral ley

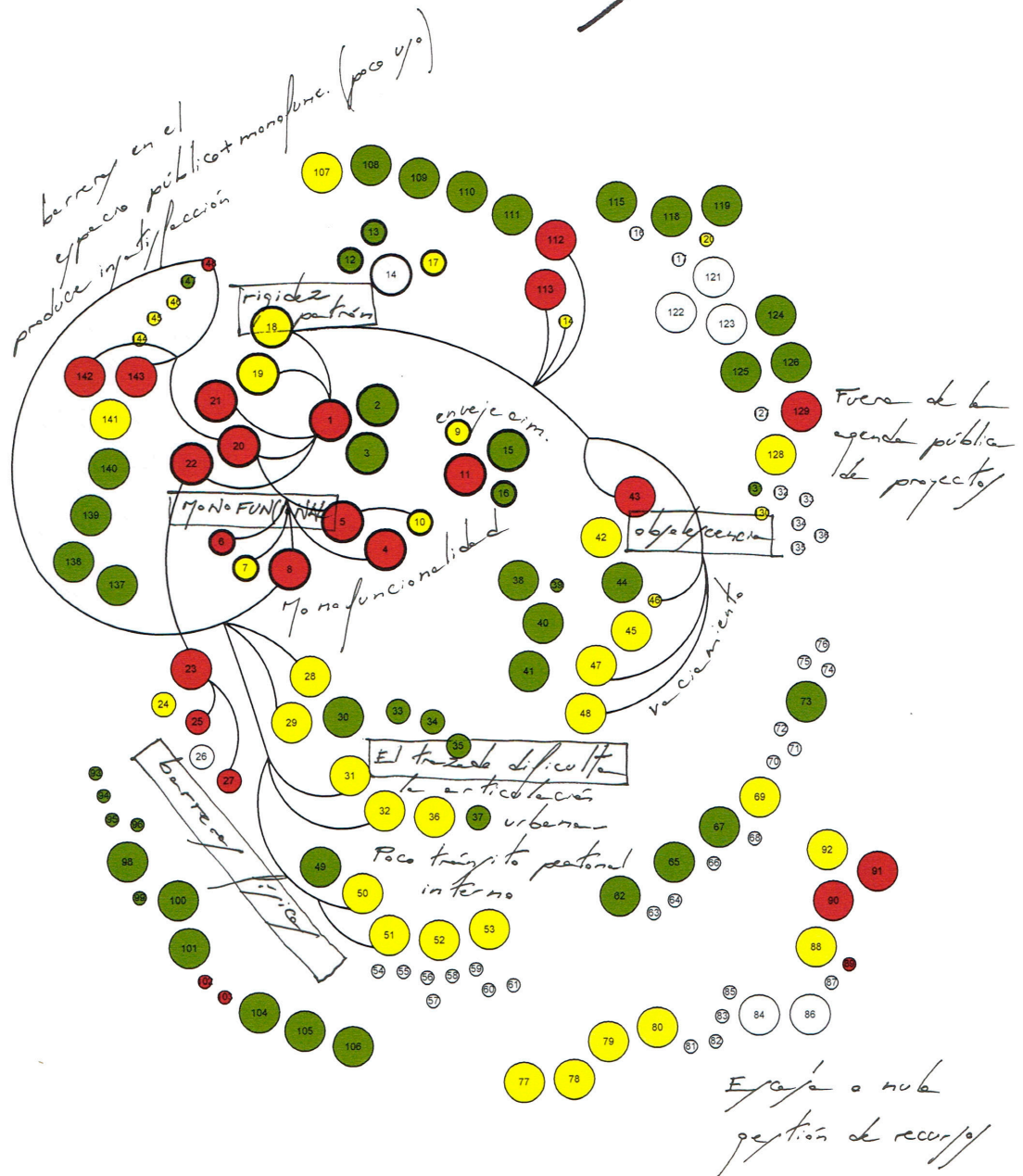


Gráfico 59b: Planilla final utilizada para valorar el patrón pericentral BR/MF/BD actual una vez terminado el análisis de indicadores

Las planillas definitivas son primordiales en el momento de sintetizar los resultados de cada unidad analizada, y se muestran en su versión final en el capítulo 08.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

③ micro densificación

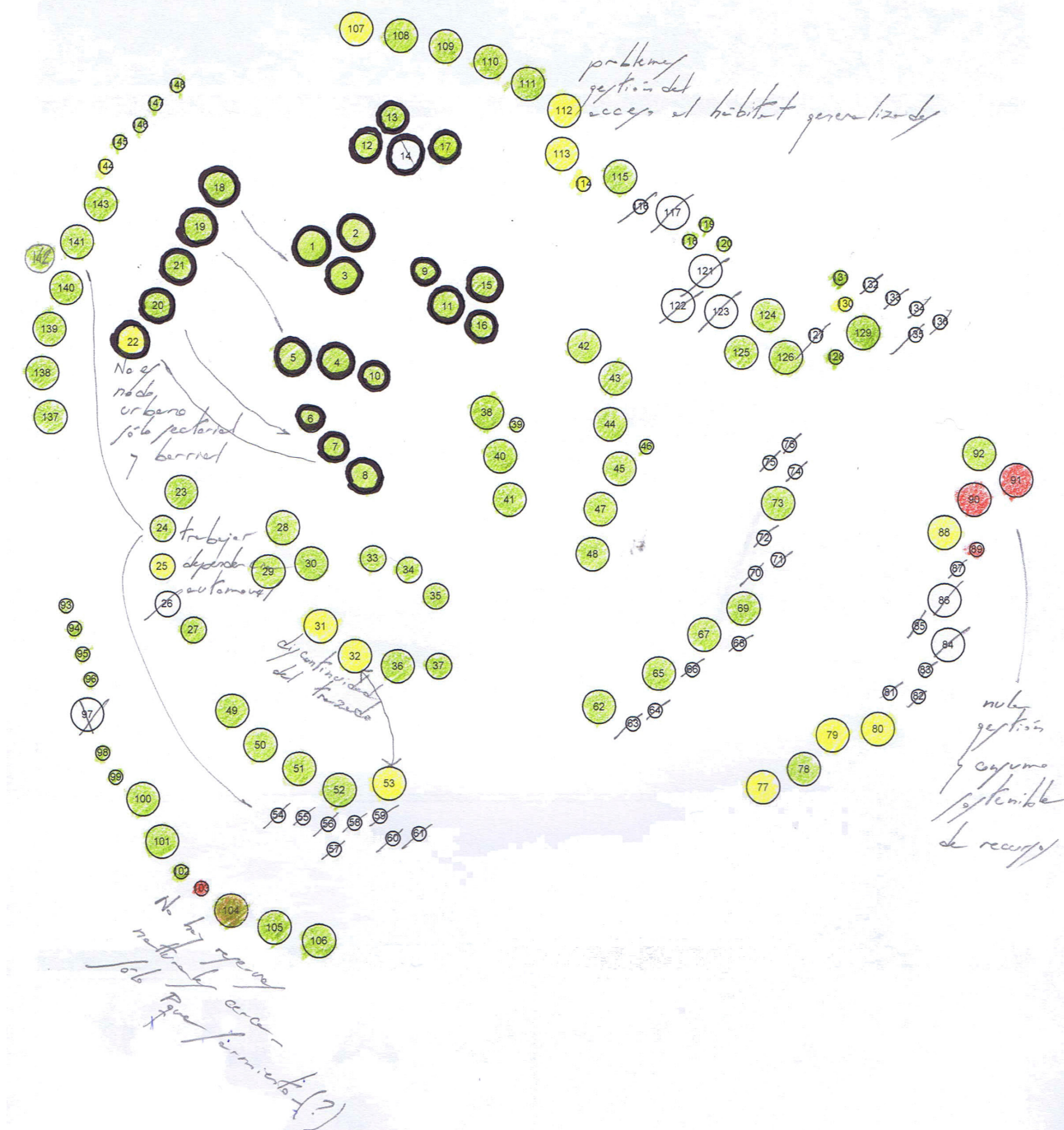


Gráfico 60a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón pericentral microdensificado

La planilla se completa coloreando cada indicador de acuerdo a los resultados obtenidos, y trazando líneas que muestran las interrelaciones entre indicadores descubiertos en el transcurso del análisis.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

③ microdensificación

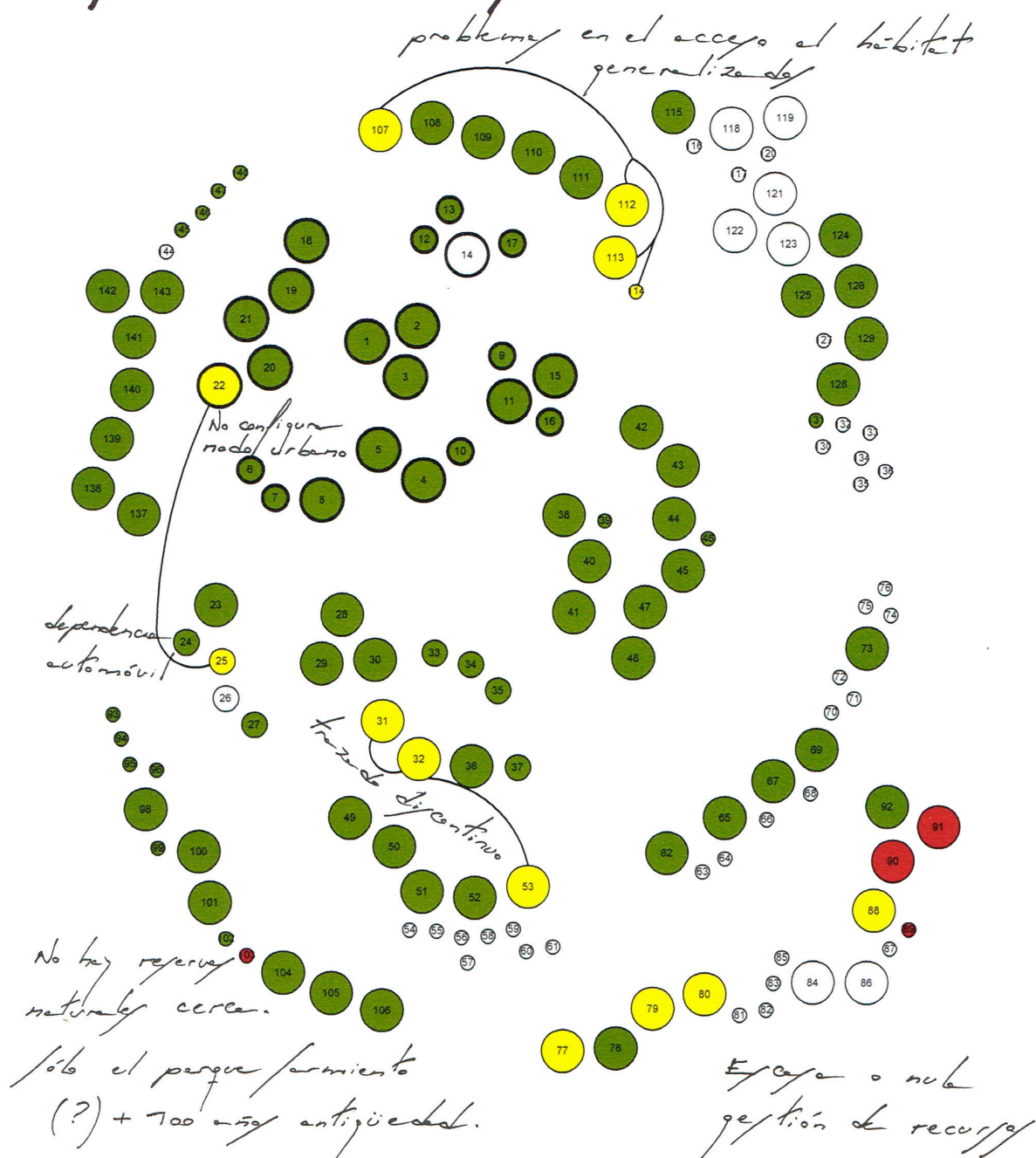


Gráfico 60b: Planilla final utilizada para valorar el patrón pericentral microdensificado una vez terminado el análisis de indicadores

Las planillas definitivas son primordiales en el momento de sintetizar los resultados de cada unidad analizada, y se muestran en su versión final en el capítulo 08.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

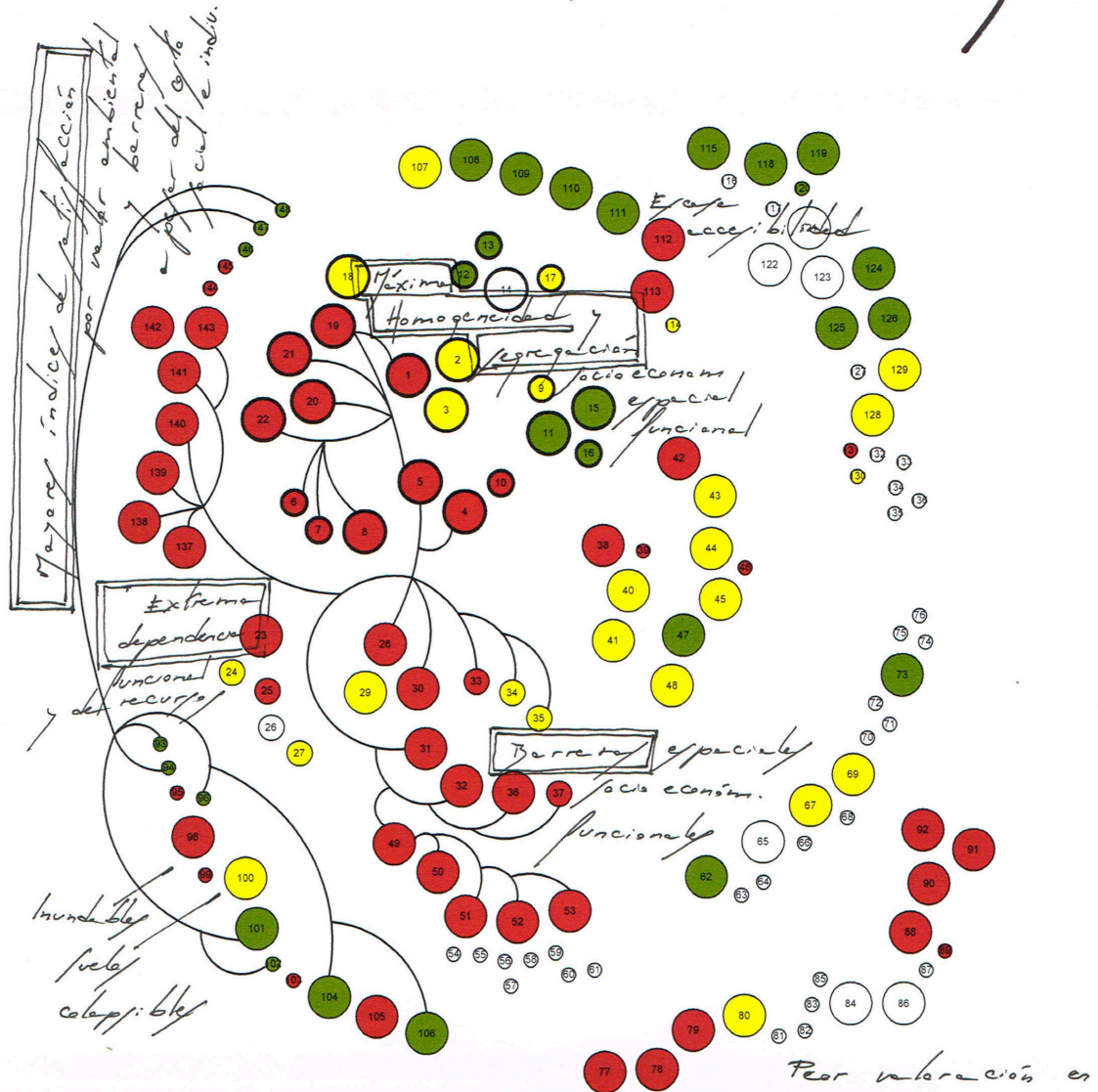


Gráfico 61a: Planilla inicial utilizada para valorar cada indicador a medida que se construían los datos para el patrón periurbano

La planilla se completa coloreando cada indicador de acuerdo a los resultados obtenidos, y trazando líneas que muestran las interrelaciones entre indicadores descubiertos en el transcurso del análisis.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

④ Periurb. 'bated community'



* El patrón con mayores obstáculos a la condición urbana es el de mayor aceptación social.

La tendencia de urbanización no promueve sostenibilidad, eficiencia ni mejora la condición urbana — [diluye]

Poco valoración en consumo de recursos y sub gestión sostenible

Gráfico 61b: Planilla final utilizada para valorar el patrón periurbano una vez terminado el análisis de indicadores

Las planillas definitivas son primordiales en el momento de sintetizar los resultados de cada unidad analizada, y se muestran en su versión final en el capítulo 08.

Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2017).

ANEXO 02

Entrevistas y encuestas realizadas

Durante la investigación se recurrió a entrevistas semiestructuradas, cuestionarios y conversaciones informales con actores clave y expertos. Los datos obtenidos ayudan a reconstruir la valoración del fenómeno por los propios agentes involucrados en él desde distintos roles: los propietarios, los moradores y los vecinos. También permitió incorporar la valoración de los agentes “ausentes”: desarrollistas, y los técnicos en planificación urbana de la ciudad. Los resultados de esto se muestran especialmente en los capítulos 07 y 08; sin embargo, la información provista por estos agentes complementó también el análisis del mercado de producción de hábitat y las estrategias de acceso a éste realizado en el capítulo 06. La observación participante fue clave para facilitar el contacto con estos agentes, pero fue su buena predisposición al aportar información la determinante para reconstruir estas dimensiones del fenómeno y su contexto. Durante la investigación se realizaron

- 13 entrevistas no estructuradas con actores clave como desarrollistas inmobiliarios de mediana y pequeña envergadura de la ciudad y propietarios de intervenciones de microdensificación en el período 2010-2017.
- 8 entrevistas en profundidad (semiestructuradas) con propietarios y empleados de la totalidad de las inmobiliarias relevadas en la unidad de análisis Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa en 2016.
- 10 (aproximadamente) conversaciones informales con propietarios con los que trabajé como arquitecta en proyectos de microdensificación en barrios pericentrales en Córdoba en el período 2006-20016 (9 meses en promedio con cada uno).
- 20-30 conversaciones informales (aproximadamente) con vecinos de barrios pericentrales (que no habitan intervenciones de microdensificación) y nuevos vecinos (habitantes como propietarios o inquilinos de intervenciones de microdensificación) en el período 2010-2017 –algunas conversaciones continúan a lo largo de los años-.
- 3 conversaciones informales con compradores de viviendas en barrios pericentrales, tanto para intervenciones de microdensificación como para mantener la construcción original en el período 2007-2017.

Durante el 2014 se realizó un cuestionario anónimo on-line (Google forms) distribuido por el método de “bola de nieve”. Cada destinatario puede reenviarlo a otros agentes que considere pertinentes) que sirvió de base a las entrevistas personales a agentes clave). El formulario incluía los siguientes puntos (se incluyen opciones de respuesta que no eran proporcionadas al entrevistado, sólo sirven como referencia):

0. Datos sobre el agente que completa el cuestionario.

- Antigüedad en el mercado.
- Cantidad de empleados.

1. Sobre el mercado de Córdoba en general.

1a. Tendencias en el contexto.

¿Cómo está repartido el mercado inmobiliario hoy?

Compras, alquileres, otros.

¿Cómo está distribuido el mercado de compra-venta en la ciudad?

Casas, departamentos, lotes, cocheras, locales comerciales.

¿Cómo describe el mercado de compra-venta de inmuebles en los últimos 10 años?

Excelente, muy bueno, bueno, regular, malo, muy malo
¿Cómo proyecta que sea el mercado de compra-venta de inmuebles en los próximos 5 años?
Excelente, muy bueno, bueno, regular, malo, muy malo
¿Qué zonas de la ciudad considera con mayor oportunidad / más dinámica en el mercado de compra-venta de inmuebles?

1b. Con respecto al mercado de alquileres.

¿Cómo está distribuido?
Casas, departamentos, lotes, cocheras, locales comerciales.
¿Cómo describe el mercado de alquileres de inmuebles en los últimos 10 años?
Excelente, muy bueno, bueno, regular, malo, muy malo
¿Cómo proyecta que sea el mercado de alquileres de inmuebles en los próximos 5 años?
Excelente, muy bueno, bueno, regular, malo, muy malo
¿Qué zonas de la ciudad considera con mayor oportunidad / más dinámica en el mercado de alquileres de inmuebles?

1c. ¿Cómo percibe estos temas con respecto al mercado inmobiliario de la ciudad?

ProCreAr.
Cepo al dólar.
Nuevas urbanizaciones cerradas en la periferia.
El área metropolitana como zona de oportunidad. Traslado de la población de la ciudad al área metropolitana.
Inversiones del Estado (nacional, provincial, municipal) en el espacio público / edificios públicos.
(Muy beneficioso, beneficioso, neutral, perjudicial, muy perjudicial)

2. Sobre los barrios Crisol Sur, Maipú y Nueva Córdoba Anexo.

¿Cómo está repartido el mercado inmobiliario de estos barrios hoy?
Compras, alquileres, otros.
¿Considera la zona con potencial para el mercado inmobiliario?
Sí, no
Mencione 3 fortalezas de la zona.
Ubicación, calidad espacial, calidad ambiental, costo de los inmuebles, costo de los servicios, disponibilidad de servicios y equipamiento urbano de cercanía, accesibilidad, población, existente, tipos de vivienda existentes, espacios verdes, seguridad, otro
Mencione 3 debilidades de la zona.
Ubicación, calidad espacial, calidad ambiental, costo de los inmuebles, costo de los servicios, inseguridad, población existente, tipo de viviendas existentes, falta de servicios o equipamiento en la cercanía, poca accesibilidad, falta de espacios verdes, otro.

2a. En el caso de alquiler de inmuebles,

¿Cómo describiría la mayor parte de la oferta existente? (Puede seleccionar más de una opción)
Casas de 1 dormitorio, casas de 2 dormitorios, casas de 3 dormitorios, casas de más de 3 dormitorios, departamentos de 1 dormitorio, departamentos de 2 dormitorios, departamentos de 3 dormitorios, cocheras, locales comerciales, otro
¿Cómo describe al propietario de estos inmuebles en alquiler?
15-39 años / 40-65 años / más de 65 años
Habitante del barrio (por lo menos en algún momento) / No habita/habitó en el barrio
Otro
¿Cómo describe a los inquilinos interesados en la oferta de estos inmuebles de alquiler en el barrio?
15-39 años / 40-65 años / más de 65 años
Habitante del barrio (por lo menos en algún momento) / No habita/habitó en el barrio
Persona sola / Parejas sin hijos / Parejas con hijos / Varias personas, sin vínculo familiar
Mascotas / Sin mascotas
Primera vivienda / No es primera vivienda
El único uso al que destinará el inmueble será vivienda / El principal (no único) uso al que destinará el inmueble será vivienda / Destinará el inmueble a otros usos.
¿Cuál es la duración regular de un alquiler?
Menos de dos años / dos años / entre dos y cuatro años / más de cuatro años
¿Porqué?
¿Cuál es el valor mensual del alquiler (estimado) para cada uno de estos inmuebles?
Casas de 1 dormitorio, casas de 2 dormitorios, casas de 3 dormitorios, casas de más de 3 dormitorios

Departamentos de 1 dormitorio, departamentos de 2 dormitorios, departamentos de 3 dormitorios, cocheras, locales comerciales, otro.

2b. En el caso de compra-venta de inmuebles,

¿Cómo describiría la mayor parte de la oferta existente? (Puede seleccionar más de una opción)

Casas de 1 dormitorio, casas de 2 dormitorios, casas de 3 dormitorios, casas de más de 3 dormitorios, departamentos de 1 dormitorio, departamentos de 2 dormitorios, departamentos de 3 dormitorios, cocheras, locales comerciales, otro

¿Cómo describe al propietario de estos inmuebles en venta?

15-39 años / 40-65 años / más de 65 años

*Habitante del barrio (por lo menos en algún momento) / No habita/habitó en el barrio
Otro*

¿Cómo describe a los compradores interesados en estos inmuebles en el barrio?

15-39 años / 40-65 años / más de 65 años

Habitante del barrio (por lo menos en algún momento) / No habita/habitó en el barrio

Persona sola, parejas sin hijos, parejas con hijos, varias personas, sin vínculo familiar

Mascotas / sin mascotas

Primera vivienda / No es primera vivienda

El único uso al que destinará el inmueble será vivienda / El principal (no único) uso

al que destinará el inmueble será vivienda / Destinará el inmueble a otros usos / Otro

Utilizará el inmueble en el estado original / Remodelará-ampliará el inmueble

Demolerá el inmueble y lo reemplazará totalmente / Otro

El destino será la vivienda propia / El destino será para la renta / Otro

¿Cuál es el valor de venta (estimado) para cada uno de estos inmuebles?

Casas de 1 dormitorio, casas de 2 dormitorios, casas de 3 dormitorios, casas de más de 3 dormitorios, departamentos de 1 dormitorio, departamentos de 2 dormitorios, departamentos de 3 dormitorios, cocheras, locales comerciales, otro.

¿Cuánto tiempo estima que permanece un inmueble en el mercado antes de concretarse la compra-venta?

*Menos de 3 meses / entre 3 y 6 meses / entre 6 meses y 1 año / entre 1 y 2 años /
más de 2 años*

¿Porqué?

Aunque la totalidad de los entrevistados se ha conservado en el anonimato –a petición de los interesados–, se enumeran las inmobiliarias visitadas.

- **Inmobiliaria Valdrini Propiedades**
Valencia 1972
0351 456-3565
- **Kinleiner Inmobiliaria**
Av. Gdor. Amadeo Sabattini 1738, Crisol Sur (tiene sucursal en Villa Allende)
0351 456-8080
- **Negocios Urbanos**
Av. Gdor. Amadeo Sabattini 2376
0351 458-0562
- **Inmobiliaria y Gestoría Integral del Automotor**
Av. Revolucion de Mayo 1778
0351 431-1215 Abre a las 17:00
- **LOZANO Inmobiliaria - Estudio Jurídico**
Av. Revolucion de Mayo N° 1457
0351 456-1109
- **Maipú Inmobiliaria**
Av. Gobernador Amadeo Sabattini 1457, Crisol Norte
0351 457-4766
- **Asef Inmobiliaria - Inmobiliaria en Cordoba**
Ignacio Tolosa 2259
0351 564-2851
- **Inmobiliaria Figueroa**
Av. Gdor. Amadeo Sabattini 1900, Maipú
0351 455-4357

Bibliografía

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure*, XXXVIII(114), 35-69.
- _____, & Taschner, S. P. (2003). A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas. Rio do Janeiro: Universidade do Estado do Rio de Janeiro Editora.
- Acotto, R. (2010, mayo 4). Desarrollistas prevén un 2010 en alza como los mejores años. *La Voz del Interior*. Córdoba.
- Adamovsky, E. (2013). «Clase media»: reflexiones sobre los (malos) usos académicos de una categoría. *Nueva Sociedad*, (247), 38-49.
- _____. (2015, marzo 22). Investigaciones sobre la clase media. Recuperado a partir de <http://ezequieladamovsky.blogspot.com.ar/>
- Aguirre, R. (2004). Familias urbanas del Cono Sur: Transformaciones recientes. Argentina, Chile y Uruguay. En *Cambio de las familias en el marco de las transformaciones globales: necesidad de políticas públicas eficaces* (pp. 225-255). Santiago de Chile: CEPAL.
- Alexander, C. (1968). La ciudad no es un árbol. *Cuadernos Summa*, (9), 29-30.
- _____. (1987). *A New Theory of Urban Design*. Oxford: Oxford University Press.
- Ampatzidou, C., Bouw, M., van de Klundert, F., de Lange, M., & de Waal, M. (2015). *The Hackable City: A Research Manifesto and Design Toolkit*. Amsterdam: Amsterdam Creative Industries Publishing.
- Andreotti, L., & Costa, X. (Eds.). (1996). *Teoría de la deriva y otros textos situacionistas sobre la ciudad*. Barcelona: Museu d'Art Contemporani de Barcelona.
- Añaños, M. C. (2016). Escalas combinadas de gentrificación: estado, empresas, propietarios individuales Puerto Norte y el barrio Refinería. Rosario, Argentina. En *Working Papers Series*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- ARUP. (2016). *Cities Alive. Towards a Walking World*. London: ARUP.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo: el fin de las ciudades no está a la orden del día*. Madrid: Alianza.
- Asesoría de Planeamiento Urbano. (1973). *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba*. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2013). *Guía metodológica. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles. Anexo 2. Indicadores*.
- _____. (2014). *Guía metodológica. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles* (2da edición).
- _____. (2015). *Alquiler en números: La tenencia de la vivienda en América Latina y el Caribe*. New York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Banham, R., Barker, P., Hall, P., & Price, C. (1969). Non-Plan: an Experiment in Freedom. *New Society*, (338), 3-29.
- Barenboim, C. (2010). Políticas públicas urbanas y transformaciones edilicias: el caso del barrio Pichincha en la ciudad de Rosario (Período 1998 – 2009) (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Buenos Aires, Buenos Aires.
- _____. (2011). Estructuración, crecimiento y transformación urbana en la ciudad de Rosario. *Proyección 10*, V, 124-142.
- _____. (2012). Políticas públicas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario. *RiURB - Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (7), 31-41.
- _____. (2013). *El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario, Argentina*. Buenos Aires: Teseo.

- Barenboim, C., & Boccolini, S. (2015). Estudio comparativo sobre el efecto de las políticas públicas urbanas en los barrios patrimoniales de dos ciudades Argentinas. Libro de actas VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo.
- Barreto, M. Á. (2010). El concepto de "Hábitat digno" como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humanos. *Revista INVI*, XXV(69), 161-187.
- Barseghian, E. A. (2011). Construcción sociosustentable del espacio público en las áreas pericentrales de Córdoba: área central y Bo General Paz. Córdoba: E. A. Barseghian.
- Barseghian, E. A., Barseghian, T., & Trettel, P. (2013). Construcción sociosustentable del espacio público en las áreas pericentrales de Córdoba. Córdoba: Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional de Córdoba.
- Batty, M. (2013). *The New Science of Cities*. Cambridge: MIT Press.
- Baumann, Z. (2015, septiembre 4). Dilemas del vecino contemporáneo. *Clarín*. Buenos Aires.
- Benjamin, W. (2005). *Libro de los Pasajes*. Madrid: Ediciones AKAL.
- Berardo, R., Chiavassa, S., Actis Danna, R., Ensabella, B., Gurvich, D., Kopta, F.,... Vagliente, P. (2012). Informe sintético sobre la necesidad de un manejo integrado de las cuencas de Sierras Chicas. Córdoba: Grupo Intercuencas Sostenibles del Foro Ambiental Córdoba.
- Berguero, M. (2014, abril 14). Un muro de Berlín por «seguridad» cerca de El Tropezón. *Día a Día*. Córdoba.
- Bischoff, E. U. (1992). *Historia de los barrios de Córdoba: sus leyendas, instituciones y gentes*. Córdoba: Lerner B Editores.
- Boccolini, S. (2013, julio). La microdensificación urbana. El proceso de renovación de los barrios residenciales pericentrales de baja densidad El caso de los barrios Maipú, Crisol Sud y Nueva Córdoba anexo en la ciudad de Córdoba. (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba.
- _____. (2014a). Microdensificación urbana: Estrategia de renovación sostenible de la ciudad. En Libro de memorias XXII Jornadas Jóvenes Investigadores AUGM. Valparaíso: Litografía Garín S.A.
- _____. (2014b, septiembre). Micro-densificación en barrios pericentrales. Una solución emergente a la tensión del sistema urbano. *Café de las ciudades*, CXLII/CXLIII, 9.
- _____. (2015a). Challenging the paradigm of garden suburbs in Argentina: The urban micro-densification as emergent revitalization process in the suburbs of Córdoba. En *The horizontal metropolis: a radical project* (pp. 86-98). Lausanne: École Polytechnique Fédérale de Lausanne.
- _____. (2015b). Los procesos emergentes de autorregulación en el desarrollo urbano: la microdensificación informal en los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina. Libro de actas VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, 1-20.
- _____. (2015c). The Urban Event. The City as a Complex System far from Equilibrium. En *City as Organism. New Visions for Urban Life* (p. 189). Roma: U+D Editions.
- _____. (2016). El evento urbano. La ciudad como un sistema complejo lejos del equilibrio. *Quid* 16, (16), 186-218.
- _____. (2017a). Construcción sociodemográfica en Córdoba (Argentina): Cambios de las estructuras sociales en el territorio, y su impacto en la demanda de hábitat urbano. *Cadernos Metropole*, XIX(40), 999-1023.
- _____. (2017b). Impacto de políticas de vivienda en acceso al hábitat urbano en Córdoba, Argentina. *Revista de Urbanismo*, (37), 1-18.
- _____. (2017c). Producción privada de hábitat urbano en Córdoba, Argentina: condiciones internas y contextuales que organizan su desarrollo. *Papeles de Geografía*, 0(63), 161-180.
- _____. (2017d). Revitalización emergente de la ciudad construida. Microdensificación en los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina. *Vivienda y Ciudad*, 0(4), 159-184.
- _____. (2018). Regulação urbana em Córdoba ¿Para uma cidade sustentável e inclusiva? *Urbe* [en prensa].

- Boccolini, S., & Kirschenmann, C. (2016). Visibilizando procesos de gentrificación en Córdoba, Argentina: el caso de barrio Güemes. En *Contested Cities Working Papers Series*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- Boeri, S., & Multiplicity. (2001). *USE Uncertain States of Europe*. En *Mutaciones* (pp. 338-379). Barcelona: Actar.
- Bohigas, O. (1986). *Reconstrucción de Barcelona*. Barcelona: Servicio de Publicaciones, Secretaría General Técnica, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Boito, M. E., Sorribas, P. M., & Espoz, M. B. (2013). La ciudad del bicentenario cordobés: la visibilidad mediática de las intervenciones urbanas como embellecimiento estratégico. *Intersticios. Revista sociológica de pensamiento crítico*, 7(1), 215-203.
- Boixadós, M. C. (2000). *Las tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1985*. Córdoba: Ferreyra Editor.
- Boixadós, M. C., & Gabetta, E. (1985). Crecimiento urbano y transacciones inmobiliarias. El caso de la ciudad de Córdoba entre 1880/90. *Revista de Economía y Estadística*, XXVI(1), 7594.
- Borja, J. (2001). La ciudad del deseo. En *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador.
- _____. (2012). *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual* (Tesis de doctorado). Universidad de Barcelona, Barcelona.
- Borja, J., Belil, M., Castells, M., & Benner, C. (1997). *Local and Global: The Management of Cities in the Information Age*. New York: Earthscan.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, XXIX(86), 37-49.
- Borthagaray, J. M. (Ed.). (2009). *Habitar Buenos Aires: las manzanas, los lotes y las casas*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos.
- Bourdieu, P. (1977). *Outline of a Theory of Practice*. Cambridge: Cambridge University Press.
- _____. (2003). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Anagrama.
- Bravo, G. (2015, julio 25). ¿Cuántos sueldos se necesitan para lograr el sueño de la casa propia? *La izquierda diario*. Buenos Aires.
- Brenner, N., Peck, J., & Theodore, N. (2011). ¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas. *Urban*, 1, 21-40.
- Browning, H., & Roberts, B. (1978). Urbanización, transformación sectorial y utilización de la mano de obra en Latinoamérica: Una interpretación histórica desde la perspectiva internacional. En *Ensayos histórico-sociales sobre la urbanización en América latina*. Buenos Aires: Sociedad Interamericana de Planificación.
- Bruna, P., Medrano, L., Montaner, J. M., Muxí, Z., & Coradin, R. (Eds.). (2016). *II Congresso Internacional de Habitação Sustentável, São Paulo* (Vols. 1–3). São Paulo: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.
- Burgess, R. (2005a). *Good Neighbour, Bad Neighbour, No Neighbour: The Debate on Urban Fragmentation*. Presentado en 9° Seminario Internacional «Explorando nuevos conceptos sobre la periferia urbana» de la Red ALFA – IBIS, Santiago de Chile.
- _____. (2005b). *Technological Determinism and urban fragmentation: A Critical Analysis*. Presentado en 9° Seminario Internacional «Explorando nuevos conceptos sobre la periferia urbana» de la Red ALFA – IBIS, Santiago de Chile.
- Bustos, M. R. (Ed.). (2014). *Nacidos y criados, una especie en extinción. Identidad y disputas por el agua de riego de los pequeños productores en los oasis de Mendoza*. Mendoza: EDIUNC.
- Buthet, C. J. J., Borri, M. B. de, Maldonado, M. A., & Social, S. H. y de A. (2009). La población de las «villas de emergencia» en Córdoba: origen, situación socio-económica y organizativa y expectativas respecto al hábitat. Córdoba: SEHAS.
- Buthet, C. J. J., & Scavuzzo, M. B. de. (1993). *Las villas de emergencia en Córdoba*. Córdoba: Servicio Habitacional y de Acción Social.

- Camagni, R. (2005). *Economía urbana*. Barcelona: Antoni Bosch editor.
- Cámara, J. (2016, octubre 1). Vecinos del Cerro dicen que los bares trajeron el caos. *La Voz del Interior*. Córdoba.
- Capdevielle, J. (2014a). Espacio urbano y desigualdades: las políticas públicas y privadas en la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2011). *Cuadernos Geográficos*, 53(2), 135-158.
- _____. (2014b). Los grupos «desarrollistas» y su incidencia en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2013). *Terra Nueva Etapa*, XXX(47), 129-152.
- Caporossi, C. (2006). Planificación y crecimiento urbano. Ideas y reflexiones a partir del caso de la ciudad de Córdoba, Argentina. En *La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano* (1.a ed., pp. 101-120). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- _____. (2013, octubre). La centralidad en Córdoba. Cambios y permanencias. *Café de las ciudades*, CXXXII.
- _____. , Guerrero, M. C., & Pájaro, F. (2014). La formas de la ciudad construida: análisis comparativo de los tejidos tradicionales en la ciudad de Córdoba. Caso barrio San Vicente. Presentado en XI Simposio de la Asociación Internacional de Planificación Urbana y Ambiente, La Plata.
- Capra, F. (2009). *La trama de la vida*. Barcelona: Anagrama.
- Carabajal, R. (2003). Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo. *Revista Argentina de Sociología*, I(1), 94-109.
- Carabí, G. (2015). Puig i Cadafalch y la plaza Cataluña. Recuperado a partir de <https://goo.gl/HzJFNK>
- Carrasco, B. (1927). *Plan Regulador y de Extensión. Memoria y expediente urbano*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Casanovas, R., & Gutiérrez Valdivia, B. (2013). La vida cotidiana en las áreas residenciales monofuncionales de baja densidad. En *Postsuburbia: Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad*. Barcelona: Comanegra.
- Castells, M. (1981). *Crisis Urbana y Cambio Social*. Madrid: Siglo Veintiuno de España.
- _____. (1987). El nuevo modelo mundial de desarrollo capitalista y el proyecto socialista. En *Nuevos horizontes teóricos para el socialismo*. Madrid: Sistema.
- _____. (1999). *La cuestión urbana*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- _____. (2003). *El poder de la identidad*. Madrid: Alianza.
- Castro Bonaño, M. (2002). *Indicadores de desarrollo sostenible urbano. Una aplicación para Andalucía* (Tesis de doctorado). Universidad de Málaga, Málaga.
- Castro, G., & D'Amico, D. (2007). Dinámica del patrimonio cultural de los barrios-pueblos de Córdoba: el caso de Barrio General Paz y San Vicente. Presentado en *Jornadas Interdisciplinarias El patrimonio cultural, diversidad e integración*, Córdoba: Universidad Católica de Córdoba.
- Castro Rivera, J. (2012, febrero). *Transporte público sostenible en la ciudad de Córdoba, Argentina* (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba.
- CEDUC. (2013). *CEDUC – Córdoba | Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos Córdoba*. Recuperado a partir de <http://www.ceduccba.com.ar/>
- _____. (2016). *Índice de Ventas de Inmuebles en Córdoba*. Diciembre de 2015. Córdoba: CEDUC.
- Cerdá, I. (1867). *Teoría General de la Urbanización, y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*. Madrid: Imprenta española.
- Chadwick, G. F. (1973). *Una visión sistémica del planeamiento*. Barcelona: Gustavo Gili.
- CIAM. (1957). *Carta de Atenas, bases del ideario urbanístico del CIAM*. Buenos Aires: Contemporánea.
- Cibervoluntarios (Ed.). (2015). *Innovación ciudadana: Inteligencia colectiva para empoderamiento global*. Madrid: Publixed.

- Ciccolella, P. (2012). Revisitando la Metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *RIURB - Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 9-21.
- Ciocca, S. (2015). Explorando nuevos paradigmas de políticas de hábitat. El plan ProCreAr. Presentado en Jornadas UGYCAMBA 2015, Buenos Aires.
- Cisterna, C., & Capdevielle, J. (2015). Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad. El caso del "desarrollista" GAMA en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Papeles de Geografía*, LXI, 137-153.
- Cohen, A. (2010, julio). Córdoba: lineamientos de un plan. Un nuevo contrato social entre el estado, el mercado y la sociedad civil. *Café de las ciudades*, XCIII.
- Cohen, A., Giunta, J., & Gómez, C. (2007). Plan director córdoba 2020 - Informe preliminar 1. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial.
- Collins, G., & Collins, C. (1980). Camilo Sitte y el nacimiento del urbanismo moderno. En *Construcción de ciudades según principios artísticos* (pp. 9-32). Barcelona: Gustavo Gili.
- Comisión Nacional de Vivienda. (2010). Guía para la redensificación de la ciudad interior. México DF: SENAFAE.
- Corboz, A. (2004). El territorio como palimpsesto. En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 25-34). Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Corti, M. (2015). La ciudad posible. Guía para la actuación urbana. Buenos Aires: Café de las ciudades.
- Cosacov, N. (2014). Trayectorias residenciales y decisiones de localización de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito. *Argumentos. Revista de crítica social*, (16), 41-70.
- _____. (2015). Más allá de la vivienda: los usos de la ciudad. *Movilidad cotidiana de residentes en Buenos Aires. Estudios Socioterritoriales*, (18), 61-80.
- Coulanges, F. D. (2006). *La Ciudad Antigua*. Valladolid: Editorial MAXTOR.
- Coulomb, R. (2012). Las políticas habitacionales de los estados latinoamericanos. En *Seminario Taller Internacional Teorías sobre la ciudad*. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Cravino, A. (2009a, febrero). Una historia sobre la transformación de la habitación popular en Buenos Aires (I) El debate sobre los conventillos. *Café de las ciudades*, LXXVI.
- _____. (2009b, marzo). Una historia sobre la transformación de la habitación popular en Buenos Aires (II) Del conventillo a las Casas Baratas, la casa chorizo y el cottage. *Café de las ciudades*, LXXVII.
- Cravino, M. C. (2009). La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Líder*, XV, 31-35.
- Cuenya, B. (1992). Políticas habitacionales en la crisis: el caso Argentina. *Revista Vivienda*, III(3), 36-45.
- _____. (2011, octubre). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Carajillo de la ciudad*, X.
- Cuenya, B., González, E., Mosto, G., & Pupareli, S. (2008). Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. El caso de Puerto Norte en la ciudad de Rosario. En *Seminario de Investigación sobre Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano en América Latina*. Buenos Aires: Lincoln Institute of Land Policy.
- Dalle, P. (2010, ene). Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). *Revista de Trabajo*, VI(8), 59-82.
- Davis, M. (2007). *Planeta de ciudades miseria*. Madrid: Ediciones Akal.
- de Alba González, M. (2009). Representaciones y prácticas sociales en torno a políticas urbanas: la movilización NIMBY frente a la redensificación de las zonas centrales de la ciudad de México. *Cultura y representaciones sociales*, 3(6), 43-72.

De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En *América Latina: Cidade, campo e turismo* (pp. 41-73). São Paulo: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

_____. (2010). Globalización y metamorfosis urbana en América Latina. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI).

Delgado, M. (2007). La ciudad mentirosa: fraude y miseria del «modelo Barcelona». Madrid: Los Libros de la Catarata.

Demographia. (2014). Demographia World Urban Areas. Recuperado a partir de <https://goo.gl/yFDCJy>

Di Virgilio, M. (2007). Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de sectores medios y populares en Buenos Aires (Tesis de doctorado). Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Díaz, O., Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Planeamiento, Dirección de Hábitat, & Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo. (2010). Plan director Córdoba 2020 - Programa de densificación urbana (documento preliminar). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Díaz Terreno, F. (2006). Viejas y nuevas imágenes de la periferia de Córdoba. En *La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano* (1.a ed., pp. 27-60). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.

_____. (2011). Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *RiURB - Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (5), 65-84.

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento Urbano - Dirección de Hábitat. (1981a). Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano EDOM 1981-2000. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

_____. (1981b). PlanDeMet: Plan de Desarrollo Metropolitano de Córdoba. Documento síntesis. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Dirección de Planeamiento urbano - Secretaría de Planeamiento y Coordinación. (1978). Esquema de ordenamiento urbano. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

_____. Ordenanza Municipal sobre Fraccionamiento de tierras, 8060 § (1985).

_____. Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo en el Área Central (y modificatorias), 8057 § (1985).

_____. Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo Urbano (y modificatorias), 8256 § (1986).

_____. Ordenanza Municipal sobre Urbanizaciones Residenciales Especiales, 8606 § (1991).

_____. Ordenanza Municipal sobre Código de Edificación (y modificatorias), 9387 § (1995).

_____. Ordenanza Municipal sobre modificaciones a las Ordenanzas de ocupación y uso del suelo de toda la ciudad y del área central, 10006 § (1998).

_____. Ordenanza Municipal sobre Convenios Urbanísticos, 12077 § (2012).

Domínguez, J. (2012). La clase media. Universidad Nacional de San Martín.

Duhau, E. (2001). Infraestructura y servicios públicos en América Latina: Colapso, privatización y alternativas. En *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador.

Echeverría, J. (1995). *Cosmopolitas Domésticos*. Buenos Aires: Editorial Anagrama S.A.

El llano en llamas. (2013). Toma de tierras en la provincia de Córdoba. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba - Universidad Católica de Córdoba.

Elorza, A. L. (2009). Estrategias de reproducción social de familias relocalizadas, entre la adaptación y el cambio. *Conciencia Social*, IX(12), 53-59.

_____. (2014). Segregación residencial en la ciudad de Córdoba. Dinámica y efectos en la calidad de vida de la población pobre segregada. (Tesis de doctorado). Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba.

Engels, F. ([1872] 1942). *The housing question*. London: Lawrence and Wishart, Ltd.

_____. ([1884] 2015). *The Condition of the Working-Class in England in 1844 / with a Preface written in 1892*. New York: Proyecto Gutenberg.

_____. ([1844]1980). *La Situación de la clase obrera en Inglaterra*. Gijón: Júcar.

Ermacora, T., & Bullivant, L. (2016). *Recoded City: Co-Creating Urban Futures*. New York: Routledge.

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. (2007). *Plan director de la ciudad de Córdoba - informe preliminar 1*. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, & Secretaría de Desarrollo Urbano. (2008). *Bases para el Plan Director Córdoba 2020. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Faracci, M. (2013). *Intervenir en la ciudad construida*. (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba.

_____. (Ed.). (2012). *Renovación urbana en la ciudad construida: reflexiones y ensayos de intervención en barrios pericentrales de la Ciudad de Córdoba (1a. ed.)*. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño.

Fernández Wagner, R. (2012). *El déficit de 140.000 hogares y las 341.000 viviendas vacías reflejan la injusta distribución espacial de la ciudad de Buenos Aires. Parte I* [Espacioiniciativa.com]. Recuperado a partir de <https://goo.gl/NqSSlq>

_____. (2014a). Los límites de las políticas neokeynesianas en desarrollo urbano y vivienda. En *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento : experiencias alternativas de producción socio-habitacional* (pp. 29-38). Córdoba: Asociación Vivienda Económica- AVE.

_____. (2014b, febrero 16). *Déficit habitacional*. Página 12. Buenos Aires.

Fernández Wagner, R., & Levenzon, F. (2016, febrero 16). *Dossier de América Latina rumbo a Hábitat III. Argumentos y preguntas generales a responderse por parte de miembros de La Coalición Internacional para el Hábitat y aliados sobre el proceso de urbanización en América Latina*.

Foglia, M. E. (1980). *Costos de urbanización. En Planeamiento del desarrollo urbano. Ciudades intermedias, análisis, ordenamiento y regulación*. Córdoba: Organización multicopias.

_____. (1998). *Bases para una historia urbana de la provincia de Córdoba*. Córdoba: La Reforma - Impresos.

_____. (2001). Una política urbanística para el desarrollo del área central de Córdoba. *Anales Linta*, II(5), 31-37.

Foglia, M. E., & Eguiguren, J. A. (1978). *Galerías cordobesas: un ejemplo de centralidad colectiva*. *Summa*, (122), 43-48.

Foglia, M. E., & Goytia, N. (1989). *Los procesos de urbanización de Córdoba*. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.

Forné, M. (Ed.). (2004). *Una ciudad posible: recentralización de la ciudad de Córdoba: revitalización del área central*. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño : Fundación Centro.

Friedman, Y. (1978). *La arquitectura móvil*. Barcelona: Poseidón.

Friedmann, J. (1966). *Regional Development Policy: A Case Study of Venezuela*. Cambridge: M.I.T. Press.

_____. (1992). *Planificación para el siglo XXI: El desafío del postmodernismo*. *Eure*, XVIII(55).

Fundación Banco Municipal. (2012). *Construcción en Rosario 2001-2011. El boom y los nuevos escenarios*. Rosario: Fundación Banco Municipal.

Garaffo, P. (2005). *El ABC de la medianería: normas legal y técnica*. Buenos Aires: Nobuko.

García, R. (1994). *Interdisciplinareidad y sistemas complejos*. En *Ciencias Sociales y Formación Ambiental* (pp. 85-124). Barcelona: Gedisa.

García, R. (2006). *Sistemas Complejos: conceptos, métodos y fundamentación epistemológica de la investigación interdisciplinaria*. Barcelona: Gedisa.

- García Peyrano, R. (2011). Lineamientos del plan estratégico urbano territorial del área metropolitana de Córdoba. Definición del plan vial y uso del suelo. Córdoba: IPLAM.
- Gargantini, D. M. (Ed.). (2014). Hábitat, acceso al suelo y financiamiento : experiencias alternativas de producción socio-habitacional. Córdoba: Asociación Vivienda Económica- AVE.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington: Island Press.
- Geisse, G. (1986). Tres momentos históricos de la ciudad latinoamericana del siglo XX. *Eure*, XIII(38), 7-33.
- Geller, L. (1978). Estrategias de crecimiento y la distribución espacial de la población. México DF: CEPAL.
- Geoambiental. (2015). Estudio de impacto ambiental. Proyecto complejo ambiental de tratamiento, valorización y disposición de los residuos sólidos urbanos de la ciudad de Córdoba. Córdoba: CorMeCor S.A.
- Germani, G. (1963). La movilidad social en Argentina. En *Movilidad social en la sociedad industrial*. Buenos Aires: Editorial Universitaria de Buenos Aires.
- Gerschenson, C. (2009). *Self-organizing Transportation Systems*. Presentado en *Complexity, Cognition, Urban Planning and Design*, Delf: TU Delft.
- Gianre, L. (2015, marzo 18). El informe científico de la UNC que explica las inundaciones en las Sierras Chicas de Córdoba. *UNCiencia*. Córdoba.
- Giddens, A. (1998). La constitución de la sociedad: bases para la teoría de la estructuración. Buenos Aires: Amorrortu Editores.
- Gilbert, A. (1978). La planificación ante la primacía y las grandes ciudades de América Latina. Una crítica de la bibliografía. En *Ensayos histórico-sociales sobre la urbanización en América latina*. Buenos Aires: Sociedad interamericana de planificación.
- Giobellina, B. (2011). La defensa del suelo agrícola de calidad como recurso finito y estratégico para la soberanía alimentaria y la sustentabilidad local y global. El caso de la Huerta del gran Valencia. (Tesis de doctorado). Universitat Politècnica de València, Valencia.
- _____. (2012). Procesos emergentes: de la Huerta Andalusí a la Huerta ecológica. En *La Huerta de Valencia. Un paisaje cultural con futuro incierto*. Valencia: Universidad de Valencia.
- _____. (2013). Sustentabilidad: Escenarios en crisis y cambios de paradigmas arquitectónicos y urbanísticos. En *Ciudad, Arquitectura y Sustentabilidad* (Vol. 1). Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- _____. (2014a). Agricultura urbana, periurbana y agroecología en Córdoba y su área metropolitana. En *Primer Encuentro de Investigadores que Estudian la Ciudad de Córdoba. Realidad y ficción sobre la transferencia de las problemáticas urbanas predominantes*. Córdoba: Departamento de Publicaciones de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Univ. Nacional de Córdoba.
- _____. (2014b). Check list de sustentabilidad aplicada al proyecto. *Revista de Vivienda y Ciudad*, 0(1), 65-87.
- _____. (2015a). Agricultura urbana, periurbana y agroecología en Córdoba y su área metropolitana. Córdoba: INTA.
- _____. (2015b, noviembre 9). La gente quiere que el tomate sea barato, pero se compra un celular que sale fortunas [Revista Matices].
- _____. (2016, marzo). Necesitamos valorar a quienes producen lo que comemos. Recuperado a partir de <https://goo.gl/urKG8T>
- Giobellina, B., & Di Lullo, R. (Eds.). (1998). *Gestión Urbana, Planificación Estratégica de Ciudades y Desarrollo Rural* (Vol. 2). Tucumán: Facultad de Arquitectura.
- Giobellina, B., & Falú, A. (Eds.). (2013). *Vivienda en altura y vivienda colectiva de alta y media densidad* (Vol. 1). Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- Giobellina, B., & Quinteros, M. (Eds.). (2015). *Perspectivas de la agricultura urbana y periurbana en Córdoba*. Córdoba: Ediciones INTA.

- Glaser, B., & Strauss, A. (1967). *The Discovery of Grounded Theory: strategies for cualitative research*. New Brunswick: Aldine Transaction.
- Gómez, A. (2015). Los barrios parque y de fin de semana en el mapa de la expansión metropolitana. Buenos Aires, 1910-1950. *Eure*, XLI(123), 159-185.
- Gómez Pintus, A. (2015). Barrios parque: Análisis de trazados y morfología urbana sobre la expansión Oeste del Gran Buenos Aires. 1920-1950. *Actas VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*.
- González Podestá, A. (2009). La casa chorizo. En *Habitar Buenos Aires: las manzanas, los lotes y las casas*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos.
- Gordillo, N. (2008a). *Dinámica morfológica residencial : en el soporte físico-funcional y la identidad del ambiente urbano (Tesis de maestría)*. Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba.
- _____. (2008b). *Dinámica Urbana en la ciudad de Córdoba*. Recuperado a partir de <https://goo.gl/3MkrKC>
- Gorelik, A. (2010). La grilla y el parque. *Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*. Bernal: Universidad Nacional de Quilmes.
- Goytia, C. (2015, julio). Faculty Profile: Cynthia Goytia. Landlines. Recuperado a partir de <https://goo.gl/ES2IJC>
- Goytia, N. (2012). Plan regulador de Córdoba (aprobado en 1962). Ernesto La Padula, 1954-1956. En *Experiencias de urbanismo y planificación en la Argentina 1909-1955*. Buenos Aires: CENODAL Centro de Documentación de Arte y Arquitectura Latinoamericana.
- Gravagnuolo, B. (1998). *Historia del urbanismo en Europa 1750-1960*. Ediciones AKAL.
- Grinberg, D. (2014, noviembre). Un urbanismo orientado a la producción. Otros roles para la manzana urbana en Barracas, Buenos Aires. *Café de las ciudades*, (CXLIV/CXLV).
- Grupo EDISUR. (2015, julio 21). Acupuntura urbana, medicina para la ciudad. *La Voz del Interior*. Córdoba.
- Guevara, T. (2015). *La ciudad para quién (Tesis de doctorado)*. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Gutiérrez, R. (2012). El urbanismo en la Argentina y la matriz europea: del Academicismo a la Modernidad, 1909-1943. En *Experiencias de urbanismo y planificación en la Argentina 1909-1955*. Buenos Aires: CENODAL.
- Haken, H. (s. f.). Complexity and Complexity Theories: Do These Concepts Make Sense? En *Complexity Theories of Cities Have Come of Age: An Overview with Implications to Urban Planning and Design*. London: Springer Science & Business Media.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Hardoy, J. (Ed.). (1978). *Ensayos histórico-sociales sobre la urbanización en América latina*. Buenos Aires: CLACSO Ediciones SIAP.
- Hardoy, J. E., & Morse, R. M. (1989). *Nuevas perspectivas en los estudios sobre historia urbana latinoamericana*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano S.R.L.
- Hardoy, J. E., & Satterthwaite, D. (1987). *La ciudad legal y la ciudad ilegal*. Grupo Editor Latinoamericano.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. México: Siglo XXI.
- _____. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, LXXI(1), 3-17.
- _____. (2001). *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. London: Taylor & Francis.
- _____. (2005). *Espacios de esperanza*. Madrid: Ediciones AKAL.
- _____. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Ediciones AKAL.
- _____. (2010). *Social Justice and the City*. Athens: University of Georgia Press.
- _____. (2012). *La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.

- _____. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: AKAL.
- _____. (2014). *17 Contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador (IAEN).
- Harvey, D. (2016, junio 25). Entrevista a David Harvey sobre Gentrificación: “Habitat III tiene una posición neoliberal” [blog El Canelazo de la ciudad].
- Hayden, D. (2009). *Building Suburbia: Green Fields and Urban Growth, 1820-2000*. New York: Knopf Doubleday Publishing Group.
- Hegemann, W. (1932). El espíritu de Schinkel. *Revista de Arquitectura*, (142).
- Herrera, L. M. G., & Morantes, G. (2017). Aplicación del análisis multivariante para sostenibilidad ambiental urbana. Determinación de las variables ambientales urbanas. *Bitácora Urbano Territorial*, 27(1), 89-100.
- Hernández, P. (2016, septiembre 9). Desaparece El Campito, el último potrero de barrio Cofico. *Día a Día*. Córdoba.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Lanzetta, M., Martín, L., Redondo, A., & Rodríguez, C. (2008). El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. *HAOL*, (16), 41-62.
- Howard, E. ([1902] 2014). *Garden Cities of To-morrow*. London: Swan Sonnenschein & Co.
- Hughes, J., & Sadler, S. (Eds.). (2000). *Non-Plan: Essays on Freedom, Participation and Change in Modern Architecture and Urbanism*. New York: Routledge.
- IERIC. (2016). *Informe de Coyuntura de la construcción. Año 2014*. Buenos Aires: IERIC.
- Iglesias, M. (2015, abril 4). «Familia friends»: pasaron los 30 y viven juntos para ahorrar. *Clarín*. Córdoba.
- INDEC. (1992). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1992*.
- _____. (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*.
- _____. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.
- _____. (2012). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 Censo del Bicentenario Resultados definitivos, Serie B No 2*. Buenos Aires: INDEC
- IPLAM ciudad. (2015a). *Área central y microcentralidades*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- _____. (2015b). *Córdoba 2011-2015*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2015c). *Densificación de áreas intermedias*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- _____. (2015d). *Interfaces Urbanas*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- _____. (2015e). *Líneas estratégicas para el desarrollo de Córdoba*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (Ed.). (2015f). *Pensar y construir la ciudad*. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- _____. (2015g). *Programa espacio público*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- IPUCOR. (2001). *Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2003). *Formulación de lineamientos alternativos para el Plan Urbano Ambiental. Estudio comparativo de los sectores disponibles para la expansión urbana e identificación de proyectos emergentes*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Irós, G. M. (1991). *Desarrollo Urbano: reflexiones y acciones*. Córdoba: Editorial Municipal.
- Irós, G., Moiso, E., Alonso, C., & Bravo, A. (2014). *Urbanización y movilidad en el área metropolitana de Córdoba*. Presentado en XI Simposio de la Asociación Internacional de Planificación Urbana y Ambiente, La Plata.
- Irós, G., Ostchega, M., Alazraki, B., Gasparetti, I., Medina, S., Moiso, E.,... Tessio, S. (2002). *Región metropolitana de Córdoba. Aproximación a su conocimiento; orientación general para su desarrollo*. Córdoba: Triunfar.

- Jacobs, J. (1967). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Península.
- _____. (1971). *La economía de las ciudades*. Barcelona: Península.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, XXVIII(85), 11-29.
- _____. (2005a). De ciudades dispersas a ciudades perforadas. Una nueva fase de transición demográfica y sus consecuencias morfológicas. En *Gobernanza, Competitividad y Redes: La gestión en las ciudades del siglo XXI* (pp. 151-172). Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- _____. (2005b). El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta. En *Buenos Aires a la deriva: transformaciones urbanas recientes* (pp. 80-117). Buenos Aires: Editorial Biblos.
- Johnson, S. (2003). *Sistemas Emergentes: O Qué Tienen en Común Hormigas, Neuronas, Ciudades y Software*. México DF: Fondo De Cultura Económica USA.
- Jueguen, F. (2015, junio 5). Sin acceso al crédito, sigue muy lejos el sueño de la casa propia. *La Nación*. Buenos Aires.
- Kiernan, S. (2016, enero 10). La vivienda como utopía. Página 12. Buenos Aires.
- La Padula, E. (1957a). *Urbanismo. Parte I: De las ciudades del pasado a las ciudades modernas* (Vol. 1). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- _____. (1957b). *Urbanismo. Parte II: Los elementos constitutivos de la estructura urbana* (Vol. 2). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- _____. (1957c). *Urbanismo. Parte III: La composición urbanística* (Vol. 3). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- Laje, E. (1957). *La propiedad horizontal en la República Argentina*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Lefebvre, H. ([1974] 1992). *The Production of Space*. Oxford: Wiley.
- _____. (1975). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Edicions Península 62.
- Liernur, J., & Ballent, A. (2014). *La casa y la multitud: vivienda política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Lucca, C., Cometto, A., Comes Brunetto, M. C., Echecolanea, J., Capdevila, M. G., & Fernández, M. F. (2014). *Informe Córdoba ciudad, Argentina 2014*. Córdoba: Editorial de la UNC.
- Luhmann, N. (1998). *Sistemas sociales: lineamientos para una teoría general*. Barcelona: Anthropol Editorial.
- Luque Colombres, C. (1980). *Orígenes históricos de la propiedad urbana de Córdoba (Siglos XVI y XVII)*. Córdoba: Dirección General de Publicaciones de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Lydon, M., & García, A. (2015). *Tactical Urbanism*. Washington: Island Press.
- Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Maki, F. (1964). *An Investigation in Collective Form* (Vol. 2). St. Louis: Washington University.
- Marconetti, D. (2016, abril 30). Transformarán una manzana en Cofico. *La Voz del Interior*. Córdoba.
- Marcús, J. (2012). *Procesos de renovación urbana: Hacia la «marca Buenos Aires» desde el «modelo Barcelona»*. Presentado en VII Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata, La Plata.
- Marengo, C. (Ed.). (2006). *La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano* (1.a ed.). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- _____. (2014). Modelos de densificación residencial: análisis comparativo en pos de una habitabilidad sostenible. En *Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible* (pp. 184-189). Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.
- María y Soyo, M. (2008, julio 15). *Sevilla: la ocupación del interior de manzana* (Tesis de maestría). Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona.
- Marx, K. ([1859] 1980). *Contribución a la crítica de la economía política*. México DF: Siglo XXI.

- _____. ([1932] 1981). El capital: crítica de la economía política. México DF: Siglo XXI.
- Matossian, B. (2015). División social del espacio residencial y migraciones. El caso de San Carlos de Bariloche. *Eure*, XLI(124), 163-184.
- Meadows, D. H. (2009). *Thinking in Systems: A Primer*. London: Earthscan.
- Meadows, D. H., Randers, J., & Meadows, D. L. (2006). *Los límites del crecimiento: 30 años después*. Barcelona: Galaxia Gutenberg.
- Méndez Casariego, H., & Pascale Medina (Eds.). (2014). *Ordenamiento Territorial en el Municipio: una guía metodológica*. Santiago de Chile: FAO.
- Merro Johnston, D. (2009). *El autor y el intérprete: Le Corbusier y Amancio Williams en la Casa Curutchet* (Tesis de doctorado). Universidad de Sevilla, Sevilla.
- Mignaqui, I. (2012). Planes y proyectos territoriales. Escenarios de la metrópolis planificada. *RiURB - Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 121-137.
- Ministerio de Desarrollo Urbano - Secretaría de Planeamiento. (2011). *2001-2011 Construcción en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Gobierno de la ciudad.
- Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Córdoba, & IPLAM. (2012). *Lineamientos del plan estratégico urbano territorial de la región metropolitana de Córdoba* (Vols. 1-3). Córdoba: Ministerio de infraestructura de la Provincia de Córdoba.
- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. (2011). *Plan Estratégico Territorial Avance II: Argentina Urbana*. Buenos Aires: Letra Viva.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). *Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI*. Copenhagen: Actar Birkhauser Distribution.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., Arias, D., Casanovas, R., & Falagán, D. H. (2014). *I Congreso Internacional De Vivienda Colectiva Sostenible*, Barcelona. Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI.
- Montoya, O. (2009). *La ciudad de mis sueños*. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- Mora y Araujo, M. (2002). *La estructura social de la Argentina: Evidencias y conjeturas acerca de la estratificación actual*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Morse, R. (1978). Los intelectuales latinoamericanos y la ciudad (1860-1940). En *Ensayos histórico-sociales sobre la urbanización en América latina*. Buenos Aires: Sociedad Interamericana de Planificación.
- Moya, R. (2012). *The Rental Market in Argentina: An Assessment Study*. S/d: Inter-American Development Bank. Recuperado a partir de <https://goo.gl/7x7TaA>
- Mumford, L. (1937). What is a city? *Architectural Record*, s/d, 92-96.
- _____. (1945). *La cultura de las ciudades*. Buenos Aires: Emecé.
- Muxí, Z. (2010). Revisar y repensar el habitar contemporáneo. *RiURB - Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (3), 4-9.
- _____. (Ed.). (2013). *Postsuburbia: Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad*. Barcelona: Comanegra.
- Naredo, J. M. (2015). Sobre el origen, el uso y el contenido del término sostenible. Recuperado a partir de <https://goo.gl/jKah4F>
- Novello, A. (2015). Gestión ambiental del espacio fluvial del río Suquía. Área urbana ciudad de Córdoba. *Pensum*, I, 111-125.
- Núñez, A. (2001). De los Ábsides urbanos. En *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador.
- Observatorio de tendencias de hábitat. (2009). *Nuevas formas de habitar*. Valencia: Conselleria de Industria Comercio e Innovación.
- Observatorio Urbano Córdoba. (2006). *Córdoba. Una ciudad en cifras. Guía estadística de la ciudad de Córdoba año 2006*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

- _____. (2007). Córdoba. Una ciudad en cifras. Guía estadística de la ciudad de Córdoba año 2007. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2004a). Barrios bajo la lupa 1. Demografía (Vol. I). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2004b). Barrios bajo la lupa 2. Aspecto social (Vol. II). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2004c). Barrios bajo la lupa 4. Salud (Vol. IV). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2004d). Barrios bajo la lupa 5. Urbanismo y vivienda (Vol. V). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- _____. (2004e). Barrios bajo la lupa 6. Actividad económica (Vol. VI). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Ortiz, P., & Velázquez, P. (2004). Mutación Block. Vimeo. Recuperado a partir de <https://goo.gl/4cnXVY>
- Page, C. (2008). El espacio público en las ciudades latinoamericanas. El caso de Córdoba (argentina) Siglos XVI a XVIII. Córdoba: Báez ediciones.
- Pandolfi, G. (2014, mayo 19). Letizia, el puente que está inconcluso y espera. La Voz del Interior. Córdoba.
- Panerai, P., Castex, J., & Depaule, J.-C. (1986). Formas urbanas: de la manzana al bloque. Barcelona: Gustavo Gili.
- Pantelides, E., & Moreno, M. (Eds.). (2009). Situación de la población en la Argentina. Buenos Aires: Programa Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD - UNFPA.
- París, O. (2012). La regularidad irregular. En La ciudad en transformación. Forma urbana 2 (pp. 42-59). Córdoba: i+p editorial.
- _____. (2015). El proceso de subdivisión parcelaria y la configuración de la imagen heterogénea de la ciudad latinoamericana. Caso de estudio: La ciudad de Córdoba, Argentina. En VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Montevideo.
- Park, R. (1999). La ciudad y otros ensayos de ecología urbana. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Peirce, C. S. (1970). Deducción, inducción e hipótesis. Buenos Aires: Aguilar.
- Peralta, C. (2001). Marco conceptual y metodológico para el estudio de la oferta y la demanda habitacional. Presentado en Congreso Internacional sobre la Vivienda Social, Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba - Departamento de publicaciones.
- _____. (2006). Demanda habitacional y políticas públicas en Córdoba. Presentado en Primer Seminario Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Hábitat Popular, Córdoba: Nobuko.
- _____. (2007). Migraciones internas y destinos urbanos. Evolución del saldo migratorio de la Ciudad de Córdoba. 1914-2001. IX Jornadas de estudios de población. Aepa., IX.
- _____. (2015). Evaluación de los procesos de despoblamiento, dispersión, densificación, gentrificación y renovación. Entre los períodos intercensales 1991-2001 / 2001-2010. En Transformaciones socio-espaciales de la ciudad de Córdoba. Salta.
- Peralta, C., & Liborio, M. (Eds.). (2012, marzo). Criterios de Ordenamiento del Área Metropolitana de Córdoba. Identificación de Debilidades y Fortalezas para un desarrollo urbanístico sustentable. La región norte del Departamento Santa María. Ministerio de Ciencia y Técnica de la Provincia (MCyT).
- _____. (2014a). Procesos de urbanización y desurbanización de los barrios pericentrales de la ciudad de Córdoba. En Primer Encuentro de Investigadores que Estudian la Ciudad de Córdoba. Realidad y ficción sobre la transferencia de las problemáticas urbanas predominantes (pp. 23-37). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- _____. (2014b). Redistribución poblacional en la ciudad de Córdoba entre los períodos intercensales 1991-2001 / 2001- 2008. Evaluación de los procesos de dispersión, densificación, gentrificación y renovación. Revista de Vivienda y Ciudad, 0(1), 99-113.
- Pereyra, A. S. (2016). Gentrificación, planificación urbana y disputas urbanas en los barrios de Güemes y Alberdi. En Working Papers Series. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.

- Pérez Romero, M. (2013). Del Master-plan al Non-plan: una evolución desde los sistemas conservativos a los sistemas auto-organizados. V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Buenos Aires.
- Popper, K. R. (1983). Conjeturas y refutaciones. El desarrollo del conocimiento científico (2.a ed.). Barcelona: Paidós.
- _____. (2008). La lógica de la investigación científica (2.a ed.). Madrid: Tecnos.
- Portugali, J. (2000). Self-Organization and the City. Berlin: Springer Science & Business Media.
- _____. (2009). What makes cities complex? Presentado en Complexity Theories have come of Age, Delf: TU Delft.
- _____. (2011). Complexity, Cognition, and the City. London: Springer.
- _____. (2012). Self-Organization and the City. London: Springer Science & Business Media.
- Portugali, J., Meyer, H., & Stolk, E. (2012). Complexity Theories of Cities Have Come of Age: An Overview with Implications to Urban Planning and Design. Springer Science & Business Media.
- Portugali, J., Meyer, H., Stolk, E., & Tan, E. (Eds.). (2012). Complexity Theories of Cities Have Come of Age: An Overview with Implications to Urban Planning and Design. London: Springer Science & Business Media.
- Posic, C. (2012, abril). Sobre la concepción de «lo público»: Una relectura del Diagnóstico para Córdoba de 1973. Café de las ciudades, CXIV.
- _____. (2013, marzo). Los Barrios Parques tradicionales ¿Decadencia o renovación? Café de las ciudades, CXXV.
- Prigogine, I., & Stengers, I. (1994a). Entre el tiempo y la eternidad. Madrid: Alianza.
- _____. (1994b). La nueva alianza: metamorfosis de la ciencia. Madrid: Alianza.
- Quintana Salvat, F., Barbeito, L. O., & del Valle Menso, R. (2002). Carta de peligrosidad (amenaza) de inundación, erosión y anegamiento para las acciones de prevención. Córdoba: Editorial de la Municipalidad de Córdoba.
- Ramacciotti, O. (1979). 194 notas sobre urbanismo, planeamiento y diseño urbano (Vol. 1). Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- _____. (1980). Zonificación. En Planeamiento del desarrollo urbano. Ciudades intermedias, análisis, ordenamiento y regulación. Córdoba: Organización multicopias.
- Ramacciotti, O., & Garimanno, N. (Eds.). (1980). Planeamiento del desarrollo urbano. Ciudades intermedias, análisis, ordenamiento y regulación. Córdoba: Organización multicopias.
- Ramírez, L. (2016). Movilidad residencial y trayectorias habitacionales: un análisis teórico-metodológico de estudios realizados en el Área Metropolitana de Buenos Aires. (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional de La Plata, La Plata.
- Ramos, J. L. (1979). Planificación urbana y regional: teoría y práctica. Córdoba: Cifo Impresiones.
- Red ciudadana Nuestra Córdoba. (2011). Indicadores Ciudadanos Nuestra Córdoba 2011. Córdoba. Recuperado a partir de www.nuestracordoba.org.ar
- _____. (2012). Indicadores Ciudadanos Nuestra Córdoba 2012. Córdoba. Recuperado a partir de www.nuestracordoba.org.ar
- _____. (2013). Indicadores Ciudadanos Nuestra Córdoba 2013. Córdoba. Recuperado a partir de www.nuestracordoba.org.ar
- _____. (2014). Indicadores Ciudadanos Nuestra Córdoba 2014. Córdoba. Recuperado a partir de www.nuestracordoba.org.ar
- Redacción Cba24n. (2013, mayo 29). Vecinos de Villa La Maternidad piden urbanizar el barrio. Cba24n. Córdoba.
- _____. (2014, marzo 25). Se manifiestan contra el Sólo Bus en avenida Rafael Núñez. Cba24n. Córdoba.
- _____. (2016, septiembre 16). Vecinos alertas en Cofico por megaemprendimiento inmobiliario. Cba24n. Córdoba.

Redacción Clarín. (2014a, 04). La clase media necesita 34 años para acceder a un departamento. Clarín. Buenos Aires.

_____. (2014b, abril 2). Precio de los inmuebles: repensar los paradigmas. Clarín. Buenos Aires.

_____. (2015, 04). «El crédito está imposible, ya descarté comprar una vivienda». Clarín. Buenos Aires.

Redacción Día a Día. (2012, mayo 5). Juniors: reclamo por el boom inmobiliario. Día a Día. Córdoba.

_____. (2014a, agosto 21). Nueva Córdoba sumará mil deptos. por año. Día a Día. Córdoba.

_____. (2014b, octubre 23). Le piden una manito a DLS para llegar al lote. Día a Día. Córdoba.

_____. (2015a, enero 31). Loteo ProCreAr: la pesadilla de la casa propia en Córdoba. Día a Día. Córdoba.

_____. (2015b, abril 18). Casa propia: una cuota de un crédito equivale a 5 alquileres. Día a Día. Córdoba.

Redacción La Voz. (2011, septiembre 27). Sigue la resistencia a la construcción del puente Letizia en la Costanera. La Voz del Interior. Córdoba.

_____. (2014a, enero 17). Sólo Bus: el nuevo carril le cambiará la cara al Cerro de las Rosas. La Voz del Interior. Córdoba.

_____. (2014b, marzo 21). Aprobaron nuevas normas para zonas residenciales. La Voz del Interior. Córdoba.

_____. (2014c, abril 15). Sigue la polémica por la calle cerrada. La Voz del Interior. Córdoba.

_____. (2015a, agosto). Vecinos voltearon un muro que separaba dos barrios | La Voz del Interior. La Voz del Interior. Córdoba.

_____. (2016, noviembre 8). Zona norte, el primer paso del reordenamiento productivo de la ciudad. La Voz del Interior. Córdoba.

_____. (2015b, noviembre 3). El Letizia, un paso inconcluso entre Juniors y San Vicente. La Voz del Interior. Córdoba.

Redacción Reporte Inmobiliario. (2015, septiembre 28). Los sueldos y los valores de las viviendas. Reporte Inmobiliario. Buenos Aires.

Reese, E. (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. Medio Ambiente y Urbanización, VI, 3-21.

_____. (2014). Construcción del territorio, mercado y política. La experiencia de la ley de hábitat popular en la Provincia de Buenos Aires. En Hábitat, acceso al suelo y financiamiento : experiencias alternativas de producción socio-habitacional (pp. 13-17). Córdoba: Asociación Vivienda Económica- AVE.

Reese, E., & Catenazzi, A. (1998). Desarrollo Local en áreas metropolitanas. La construcción de estrategias de desarrollo local en las ciudades argentinas. Cuadernos de posgrado: Módulo 3. UNGS Urbared.

Reporte Inmobiliario. (2015, septiembre 28). Los sueldos y los valores de las viviendas. Reporte Inmobiliario. Córdoba.

Rettaroli, J. M., & Martínez, J. (1994). Evolución de la planta urbana de la ciudad de Córdoba. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.

Rettaroli, J. M. (Ed.). (1997). Los Barrios Pueblos de la Ciudad de Córdoba: La Ciudad Objeto Didáctico. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.

Requena, A. T., Planes, V. C., & Miras, R. M. S. (2005). Teoría fundamentada «Grounded theory»: la construcción de la teoría a través del análisis interpretacional. CIS.

Riera, A. (2015, agosto 21). Bullrich: «Hoy un trabajador promedio necesita 341 sueldos para comprarse un departamento. En 2003, era la mitad». Chequeado.com. Buenos Aires.

- _____. (2016, mayo 2). Hoy es más difícil comprarse una casa que en 2003. Chequeado.com. Buenos Aires.
- Rincón Gamba, L. (2012). La construcción de la identidad territorial de los nyc (‘nacidos y criados’) en Santa Cruz, Patagonia austral argentina. *Anuario Americanista Europeo*, 0(9), 69-86.
- Ripoll, F. (2015, agosto 31). El alquiler es inaccesible para la mitad de los hogares. *Día a Día*. Córdoba.
- Rittel, H., & Webber, M. (1973). Dilemmas in a General Theory of Planning. *Policy Sciences*, 4, 155-169.
- Rosenblum, D. (2013). La apertura de un barrio: Las transformaciones del espacio urbano en Palermo, Buenos Aires = The Opening of a Neighborhood: The Transformations of Urban Space en Palermo, Buenos Aires. Independent Study Project (ISP) Collection.
- Rueda, S. (2003). P5 Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. *Boletín CF+S*, (32/33). Recuperado a partir de <https://goo.gl/KO3F8u>
- _____. (2004). Habitabilidad y calidad de vida. *Cuadernos de investigación urbanística (Internet)*, (42), 29-34.
- _____. (2005). Un nuevo urbanismo para una ciudad más sostenible. Presentado en Encuentro de Redes de Desarrollo Sostenible y de Lucha contra el Cambio Climático, Vitoria-Gasteiz.
- _____. (2012). El Urbanismo ecológico: su aplicación en el diseño de un ecobarrio en Figueres. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.
- _____. (2013). El urbanismo ecológico. *Planur-e*, 2. Recuperado a partir de <https://goo.gl/x7fODG>
- _____. (2014a). *Ecological Urbanism*. Barcelona: Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona.
- _____. (2014b). *Ecological Urbanism: Its Application to the Design of an Eco-neighborhood in Figueres*. Barcelona: Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona.
- _____. (2015). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. Recuperado a partir de <https://goo.gl/fIAIt9>
- Russo, S. (2014a, septiembre 20). Genealogías de clases medias. Página 12. Buenos Aires.
- _____. (2014b, septiembre 20). La clase media. Página 12. Buenos Aires.
- Saarinen, E. (1967). *La Ciudad: su crecimiento, su declinación y su futuro*. México DF: Limusa Wiley.
- SAIMO - Sociedad Argentina de Investigadores de Marketing y Opinión. (2015). El nivel socioeconómico en la Argentina 2015. Estratificación y variables. Recuperado a partir de <https://goo.gl/EP3LnF>
- Salingaros, N. (2005). *Principios de estructura urbana*. Amsterdam: Design Science Planning.
- Sampieri, R. H., Collado, C. F., & Lucio, P. B. (2006). *Metodología de la investigación*. Buenos Aires: MacGraw-Hill/Interamericana.
- Sassen, S. (1998). *Globalization and Its Discontents*. New York: New Press.
- _____. (1999). *La Ciudad Global: Nueva York, London, Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.
- _____. (2000). *Cities in a World Economy*. New York: Columbia University.
- _____. (2010). *Territorio, autoridad y derechos*. Madrid: Katz Editores.
- _____. (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Madrid: Katz Editores.
- Schere, R. (2009). El revés de la trama. En *Habitar Buenos Aires: las manzanas, los lotes y las casas*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos.
- Sebreli, J. J. (1968). *Buenos Aires: Vida Cotidiana Y Alienación*. Buenos Aires: Siglo Veinte.
- Secretaría de Desarrollo Urbano. (2005). *PECba, Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba. Por una ciudad como su gente*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación, & Dirección de Planeamiento Urbano. (1992). *Córdoba, crecimiento poblacional y extensión de tierra urbana*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

- Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico - Dirección de Estadísticas y Censos. (2014). Córdoba. Una ciudad en cifras. Guía estadística de la ciudad de Córdoba 2014. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Sennett, R. (1975). Vida urbana e identidad personal. Barcelona: Península.
- _____. (1997). Carne y piedra. El cuerpo y la ciudad en la civilización occidental. Madrid: Alianza.
- _____. (2004). El capitalismo y la ciudad. En Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- _____. (2006). The Open City. Urban Age.
- _____. (2014). Open City Planning. Presentado en Allianz Knowledge, Berlín. Recuperado a partir de <https://goo.gl/Ctg2A4>
- _____. (s. f.). The Open City. Recuperado a partir de <https://goo.gl/FskvFw>
- Sharp, T. (1947). Urbanismo. Buenos Aires: Lautaro.
- Singer, P. (1984). Crecimiento económico y distribución espacial de la población. En Ciudades y sistemas urbanos. Economía informal y desorden espacial. (pp. 47-70). Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- _____. (1998). Economía política de la urbanización. México DF: Siglo XXI Editores.
- Sitte, C. ([1889] 1980). Construcción de ciudades según principios artísticos. Barcelona: Gustavo Gili.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.
- Smolka, M. (2003). Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que parte do problema, o problema que parte da solução. En A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas. Rio de Janeiro: Universidade do Estado do Rio de Janeiro Editora.
- Soja, E. W. (2008). Postmetrópolis : estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Buenos Aires: Proyecto Editorial Traficantes de Sueños.
- Sprovieri, E. J., & Bulat, T. (2008). La financiación de la vivienda para la clase media: Situación actual y pronóstico. Las posibilidades de asistir a ese importante sector de la sociedad. Buenos Aires: Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano. Recuperado a partir de www.cavera.org.ar
- Srpovieri, E. (Ed.). (2012). La financiación de la vivienda para la clase media. Buenos Aires: Nobuko.
- Suárez, E. F. (1991). Micro-climas urbanos. Isla de calor en Córdoba. Recuperado a partir de <https://goo.gl/b3LENo>
- Subdirección de indicadores de gestión. (2008). Guía estadística de Córdoba. Año 2008. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico. (1999). PEC Córdoba. Plan estratégico para la ciudad. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Subsecretaría de Desarrollo Económico y Estratégico - Dirección de Estadísticas y Censos. (2012). Córdoba. Una ciudad en cifras. Guía estadística de la ciudad de Córdoba julio 2012. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Svampa, M. (2001). Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Editorial Biblos.
- Tecco, C. (1999, julio). Periurbanización y metropolización, desafíos y cuestiones críticas en el Área Metropolitana Córdoba. *Administración pública y sociedad*, (12).
- _____. (2001, diciembre). Regiones Metropolitanas. ¿Fragmentación político-administrativa o gestión asociada? Aportes para una discusión sobre la Región Metropolitana. *Administración pública y sociedad*, (14).
- _____. (2006). La gestión del desarrollo local y la administración de bienes públicos. Sobre modelos y prácticas en la organización de la gestión municipal. En Desarrollo Local. Una revisión crítica del debate (pp. 215-230). Buenos Aires: Espacio Editorial.

_____. (2007). Gestión metropolitana y equidad social. En Construyendo el Estado Nación para el crecimiento y la equidad. Buenos Aires.

Tecco, C., & Fernández, S. (2005). Políticas públicas y segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba, Argentina. Presentado en VII Seminario Nacional de la Red de Centros Académicos para el Estudio de Gobiernos Locales, Buenos Aires.

Tecco, C., & Valdés, E. (2006). Segregación residencial socioeconómica e intervenciones para contrarrestar sus efectos negativos: Reflexiones a partir de un estudio en la ciudad de Córdoba, Argentina. Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana de Geografía, (15), 53-66.

Tella, G. (2007). Un crack en la ciudad: rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires. Buenos Aires: Nobuko.

_____. (2012, agosto 28). Los orígenes del Zoning. Recuperado a partir de <https://goo.gl/oC1soz>

_____. (2013, enero). Buenos Aires: Hacia una densificación conducida. Recuperado a partir de <https://goo.gl/8bL32r>

_____. (2016, enero). Densificar la región metropolitana de Buenos Aires: Estrategias y acciones para una ciudad más compacta y eficiente. Recuperado a partir de <https://goo.gl/la6ryR>

_____. (2006, septiembre). Cómo cambiar de una vez por todas el ya agotado (y además, confuso) Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires. Apuntes para una normativa urbana. Café de las ciudades, XLVII.

Thomasz, A. G. (2016). Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el «Distrito de las Artes». Eure, XLII(126), 145-167.

Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. México DF: Edicol.

Torrado, S. (2003). Historia de la familia en la Argentina moderna (1870-2000). Buenos Aires: Ediciones de la Flor. Recuperado a partir de <https://goo.gl/ZZjIHN>

Trapero, P. (2006). Nacido y criado. Distribution Company (2006).

Trimano, L. (2014). Las condiciones formales del cambio cultural en la ruralidad. El análisis de un caso en el Valle de Traslasierra, Córdoba, Argentina. Questión. Revista Especializada en Periodismo y Comunicación, 1, 81-90.

_____. (2015). Integración social y nueva ruralidad: ser ¿hippie? en el campo. Revista de Antropología social, 24, 317-348.

UN-Habitat. (1987). Informe Brundtland. Stockholm: Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo.

_____. (1992). Agenda 21. Rio do Janeiro: Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo.

_____. (1996). Declaración de Estambul sobre los asentamientos humanos.

_____. (2013). State of the World's Cities 2012/2013, Prosperity of Cities. New York: Routledge.

_____. (2014a). The City We Need. Research and Academia. United Nations, UN HABITAT. Urban Thinkers Campus. Recuperado a partir de <https://goo.gl/RH2oWM>

_____. (2014b). United Nations Human Settlements Programme. Recuperado 5 de diciembre de 2014, a partir de <http://unhabitat.org/>

_____. (2015). Los objetivos de desarrollo sostenible & la iniciativa de ciudades prósperas. Recuperado a partir de <https://goo.gl/GYWQYY>

_____. (2016a). Habitat III: New Urban Agenda. Draft outcome document for adoption in Quito, October 2016. New York: UN-HABITAT.

_____. (2016b). La iniciativa de la prosperidad urbana. Recuperado a partir de <https://goo.gl/yiz9aN>

_____. (2016c). Mexico City Declaration for Habitat III - Financing Urban Development: The Millennium Challenge. Mexico: UN-HABITAT.

- _____. (2016d). THE CITY WE NEED 2.0 Towards a New Urban Paradigm. Praga: UN-HABITAT. Recuperado a partir de <https://goo.gl/LrzXaG>
- Universidad Nacional de Córdoba (Ed.). (S. f.). Análisis del área central de la ciudad de Córdoba.
- Unwin, R. ([1909] 1994). *Town Planning in Practice*. Princeton Architectural Press.
- _____. (1984). *La práctica del urbanismo: una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*. Gustavo Gili.
- _____. (1912). *Nothing Gained by Overcrowding! How the Garden City Type of Development May Benefit Both Owner and Occupier*. Garden Cities and Town Planning Association.
- _____. (1937). *Housing & Town Planning: 1936--lectures--1937*. Sub-Committee on Research and Statistics, Central Housing Committee.
- Vecslir, L., & Ciccolella, P. (2011). Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista de geografía Norte Grande*, (49), 63-78.
- Vecslir, L., & Kozak, D. (2013). Transformaciones urbanas: En la manzana tradicional desarrollos fragmentarios y microtransformaciones en el tejido del barrio de Palermo Buenos Aires. *Cuaderno urbano*, XIV(14), 146-172.
- Veiga, D. (2000). Notas para una agenda de investigación sobre procesos emergentes en la sociedad urbana. En *Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores*. Buenos Aires: CLACSO.
- Viano, L. (2014, septiembre 7). Lotes inaccesibles y casas vacías, en el auge del Procrear. *La Voz del Interior*. Córdoba.
- Viéitez, E. (2015, abril 14). La clase media convive en casas cada vez más chicas. *Clarín*. Buenos Aires.
- Vitale, J., Pascale Medina, C., Barrientos, M. J., & Papagno, S. (2016). *Guía de prospectiva para el ordenamiento territorial rural de la Argentina a nivel municipal*. Buenos Aires. Recuperado a partir de <https://goo.gl/wSf9No>
- von Lücken, M. (2013). Análisis del conflicto en torno a la construcción del Puente Letizia en la ciudad de Córdoba (Argentina). *Quaderns-e Institut Català d'Antropologia*, XVIII(2), 112-128.
- von Lücken, M., & von Lücken, C. (2016). La ciudad en disputa: la resistencia a la erradicación parcial de villa La Maternidad en el marco de transformaciones urbanas en el área central y pericentral de la ciudad de Córdoba- Argentina 2003- 2010. En *Working Papers Series*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- Walton, J. (Ed.). (1984). *Ciudades y sistemas urbanos: Economía informal y desorden espacial*. Buenos Aires: CLACSO.
- Weber, M. ([1921] 1986). *The City* (1.a Ed.). Glencoe: Free Press.
- Welch Guerra, M. (Ed.). (2005). *Buenos Aires a la deriva: transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires: Editorial Biblos.
- Winchester, L. (2006). Desafíos para el desarrollo sostenible de las ciudades en América Latina y El Caribe. *Eure*, XXXII(96), 7-25.
- Wirth, L. (1962). *El urbanismo como forma de vida*. Buenos Aires: Ediciones 3.
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955 -1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- Zamorano, L. (2005). El rechazo ciudadano contra las políticas de redensificación. ¿Qué ha faltado en las políticas del DF? En *5o Seminario Internacional de Suelo Urbano. Redensificación de la ciudad central a debate*. México DF.
- Zolezzi, M., Tokeshi, J., & Noriega, C. (2005). *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. Lima: Desco. Programa Urbano.
- Zukin, S. (1989). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Rutgers University Press.